

Наручилац:



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ВРБАС

Обрађивач:



Јавно предузеће за грађевинско земљиште, изградњу и путеве
"Дирекција за изградњу" Врбас

Број плана: 1198-19/12

Назив плана:

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНЕ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЗМАЈЕВО

Одговорни урбаниста:

СМИЉАНА ТОМАШЕВИЋ,
дипл.инж.арх.

В.д. Директора:

ЉУБИНКО ЖУГИЋ,
дипл.инж.ел.

Врбас, октобар 2012. године

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЗМАЈЕВО

Наручилац: ОПШТИНА ВРБАС, Маршала Тита бр. 89, Врбас

Инвеститор: ОПШТИНА ВРБАС, Маршала Тита бр. 89, Врбас

Обрађивач: Јавно предузеће »ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ« ВРБАС, Маршала Тита бр. 89, Врбас

В.д. директора: ЉУБИНКО ЖУГИЋ, дипл.инж.ел.

Одговорни урбаниста: СМИЉАНА ТОМАШЕВИЋ, дипл.инж.арх.

Радни тим:

Урбанизам и архитектура	Смиљана ТОМАШЕВИЋ, дипл.инж.арх. Светлана ЈАНКОВИЋ, дипл.инж.арх. Маријана МИРКОВИЋ-ГАЈИЋ, дипл.инж.арх.
Саобраћај	Александар НИКОЛИЋ, дипл.инж.саоб.
Водовод и Канализација	Горан ДРАГНИЋ, инж.хидр.
Електро, ТТ и КДС инст.	Жељко ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.ел.
Маш. инст.	Никола ВУЈОВИЋ, дипл.маш.инж.
Правни и плански основ	Лидија ПАУНОВИЋ, дипл.правник
Припрема под. и геодет. послови	Предраг ЂУКАНОВИЋ, геометар

САДРЖАЈ

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД.....	4
I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	5
1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА У ВИДУ ЗАКЉУЧКА.....	5
II. ПЛАНСКИ ДЕО.....	6
2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	6
IIa. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	8
3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА И ЗОНА.....	8
3.1. Основни правци уређења и организације простора.....	8
3.2. Подела простора на урбанистичке целине и зоне и њихове карактеристике.....	9
4. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ.....	11
5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА.....	11
5.1. Биланс површина планираних намена и капацитети изградње ..	13
6. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	14
6.1. Општа правила за уређење саобраћајне површине	14
6.2. Општа правила за уређење комуналне мреже.....	17
6.2.1. Хидротехничка инфраструктура.....	17
6.2.2. Енергетска инфраструктура	20
6.2.3. Телекомуникациона инфраструктура	22
7. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	23
8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА.....	25
8.1. Посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи.....	25
8.2. Посебни услови за неометано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама	33
8.3. Мере енергетске ефикасности изградње.....	34
IIб. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	34
9. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ.....	34
10. РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ.....	35
11. НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	36

12. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	36
12.1. Правила за изградњу саобраћајне инфраструктуре	36
12.2. Правила за изградњу комуналне и енергетске инфраструктуре и услови за њихово прикључење	41
13. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПО ПОКЕДИНАЧНИМ УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА	45
13.1. Водно земљиште.....	45
13.2. Грађевинско земљиште у границама грађевинског подручја	45
III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	60

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

- Карта 01** КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА, ОБУХВАТОМ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА И ПОДЕЛОМ НА ПОСЕБНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
P=1:2500
- Карта 02** ПОСОТОЈЕЋА ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА
P=1:2500
- Карта 03** ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА
P=1:2500
- Карта 04** ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ, РЕГУЛАЦИОНИМ ЛИНИЈАМА И НИВЕЛАЦИОНИМ КОТАМА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
P=1:2500
- Карта 05** МРЕЖА И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
P=1:2500
- Карта 06** НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА И УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
P=1:2500

На основу члана 35. став 7. и члана 216. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/10-УС и 24/2011.) и члана 16, 30. и 93. Статута општине Врбас ("Службени лист општине Врбас", број 3/2002, 5/2002, 10/2004, 11/2008, 21/2009. и 15/2010.), Скупштина општине Врбас на седници одржаној дана _____ 2012. године, донела је

О Д Л У К У

о доношењу измена и допуна Плана генералне регулације насеља Змајево

Члан 1.

Овом Одлуком доносе се измене и допуне Плана генералне регулације насеља Змајево који је израђен од стране Јавног предузећа за грађевинско земљиште, изградњу и путеве "Дирекција за изградњу" Врбас под бројем Е-1198-19/2012 од септембра 2012. године, а који је саставни део ове Одлуке.

Члан 2.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.

Текстуални део плана се објављује у Службеном листу општине Врбас.

Графички део плана садржи:

Размера

Карта 01 – Катастарско-топографска подлога са границом плана, обухватом грађевинског подручја и поделом на посебне урбанистичке целине и зоне

..... P= 1: 2500

Карта 02 – Постојећа функционална организација са претежном наменом површина

P= 1: 2500

Карта 03 – План претежне намене површина

P= 1: 2500

Карта 04 – План површина јавне намене са саобраћајним решењем, регулационим линијама и нивелационим kotaма улица и површина јавне намене

P= 1:2500

Карта 05 – Мрежа и објекти комуналне инфраструктуре

P= 1: 2500

Карта 06 – Начин спровођења плана и урбанистичка регулација за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације

..... P= 1: 2500

Члан 3.

План се потписује, оверава и архивира у складу са Законом о планирању и изградњи.

План је израђен у три примерка у аналогном и у четири примерка у дигиталном облику.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у Одељењу за урбанизам, комунално стамбене послове и заштиту животне средине.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у Јавном предузећу "Дирекција за изградњу" Врбас.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у дигиталном облику чува се у Покрајинском секретаријату надлежном за послове урбанизма.

Члан 4.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Врбас."

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Врбас
Скупштина општине Врбас
Број:
Дана:
ВРБАС

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ,
Марјана Мараш

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Одлуке о доношењу измена и допуна Плана генералне регулације насеља Змајево је члан 35. став 7. и члан 216. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/2009, 81/2009.-исправка, 64/10-УС и 24/2011.) и чланови 16, 30. и 93. Статута општине Врбас ("Службени лист општине Врбас", број 3/2002, 5/2002, 10/2004, 11/2008, 21/2009. и 15/2010.).

II РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ И САДРЖАЈ

Скупштина општине Врбас је дана 9.06.2012. године донела Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације насеља Змајево. Рок за израду Плана је био шест месеци од дана ступања на снагу ове Одлуке. На основу члана 48. Закона о планирању и изградњи урађен је концепт Плана који је разматран на седници Комисије за планове дана 22.06.2012. године и том приликом Комисија је донела закључак да се даје позитивно мишљење на концепт плана и да се исти достави обрађивачу плана ради израде нацрта Плана. ЈП "Дирекција за изградњу" је израдила нацрт Плана који је Комисија за планове разматрала на својој седници од 20.08.2012. године и исти је упутила на јавни увид у трајању од 30 дана. Јавни увид је био оглашен у дневном листу Дневник, а о истом се старало ЈП "Дирекција за изградњу" Врбас и Одељење за урбанизам, комунално стамбене послове и заштиту животне средине. Након завршеног јавног увида, тачније 4.10.2012. године Комисија за планове је одржала јавну седницу и том приликом је констатовала да су пристигле примедбе, предлози и сугестије које су разматране на јавној седници и одговори на примедбе су дати у извештају комисије за планове који је саставни део ове Одлуке. Након тога комисија је донела закључак са предлогом да се измене и допуне Плана упуте Скупштини општине ради доношења. План је сачињен у виду Елабората који је састављен од текстуалног дела и графичког прилога, а израђен је у три примерка у аналогном и у четири примерка у дигиталном облику. Саставни део овога плана је извештај Комисије за планове који је сачињен након одржане јавне седнице ове комисије.

III ПОТРЕБНА СРЕДСТВА

За спровођење ове Одлуке обезбеђена су средства у Буџету Општине Врбас.

Из Одељења за урбанизам,
комунално стамбене послове
и заштиту животне средине

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЗМАЈЕВО

УВОД

Изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Змајево (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Змајево („Службени лист општине Врбас“, бр. 7/12).

План генералне регулације насеља Змајево („Службени лист општине Врбас“, број 17/09) је израђен према тада важећем садржају утврђеним Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима. Скупштина општине Врбас донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације радне зоне у Змајеву у блоковима број „32, 33 и 34“ („Сл. лист општине Врбас“, бр. 4/10) у складу са Законом из 2009. године. У међувремену су ступиле на снагу измене и допуне Закона о планирању и изградњи и нови Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената, тако да је поменута Одлука стављена ван снаге и приступило се изради Измена и допуна Плана генералне регулације како би се за цело насеље ускладиле измене и преиспитала решења.

Плански основ за израду плана налази се у Просторном плану општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 7/11). Претходно прикупљени услови од надлежних органа, организација и јавних предузећа обухваћени су овим планом.

Предметне Измене и допуне плана су усклађене са одредбама новог Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11) и новог Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС“, бр. 31/10, 69/10 и 16/11), као и другим важећим прописима. Циљеви Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Змајево су: усклађивање плана са Законом о планирању и изградњи, преиспитивање садржаја и функције радне зоне и односа са инфраструктурним системима и дефинисање детаљних услова за реализацију радне зоне. У области заштите животне средине планом су утврђени услови и мере заштите које треба задовољити да би радна зона несметано функционисала.

Измена и допуна плана извршена је у:

Текстуалном делу:

- Прилагођен је садржај одредбама новог Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената. Садржај текста је преиспитан и допуњен новим издатим претходним условима. Измењена је граница грађевинског подручја, решења организације простора и услови уређења и грађења за појединачне урбанистичке целине и зоне.

Графичком делу:

- На графичким прилозима плана уцртане су све измене. Карте су израђене у складу са Правилником.

Садржај Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Змајево је усаглашен и обавезујући за примену и спровођење плана. Текст је пречишћен и приказан у целости ради једноставније примене плана.

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА У ВИДУ ЗАКЉУЧКА

У складу са дефинисаним принципима концепта у највећем делу простора је предвиђено очување постојећег стања. Појединачне интервенције предвиђају се на деловима радних простора уз канал Јегричка, у зонама посебне заштите, и на појединачним парцелама у продужетку улице Маршала Тита. Планирано је, где карактер објеката и стање физичке структуре допушта, рушење породичних објеката како би се формирала обилазна саобраћајница преко улица Маршала Тита и Стражиловска. Најинтензивнија реконструкција се предвиђа у блоку планираном за бањско лечење, насељском центру и радној површини према аутопуту Е-75. На подручју насеља нису евидентиране велике озелењене површине, али се истичу вредна, стара стабла и амбијенти.

Површине јавне намене одређују се за: улице и тргове, образовање, културу, предшколске установе, здравствену станицу, зеленило, комуналне површине, трансформаторске станице. За површине остале намене одређују се садржаји из области становања, пословања, спортско-рекреативних површина и радних површина.

У области саобраћајне инфраструктуре овим концептом не предвиђају се веће интервенције на саобраћајној мрежи, пре свега због ограничења дефинисаних условима заштите градитељског наслеђа. Радикална реконструкција се планира на саобраћајном коридору железничке пруге и њена модернизација.

У области водне инфраструктуре предлаже се задржавање постојећег концепта снабдевања водом, који се ослања на постојећу водоводну мрежу, до изградње примарне дистрибуционе водоводне мреже општине Врбас дуж „Јужног правца“.

У области енергетске инфраструктуре предвиђена је изградња нових трансформаторских станица. Нове ТС градиће се према потребама у деловима подручја са новом изградњом, у оквиру пословних и радних објеката. Топлотном енергијом ово подручје се снабдева из гасоводне мреже.

Пре приступања изради Концепта Измена и допуна плана преиспитани су претходно прикупљени услови од надлежних институција и служби коришћени за израду Плана генералне регулације насеља Змајево и пристигли услови за израду Концепта Плана детаљне регулације радне зоне у Змајеву у блоковима број „32, 33 и 34“. Сви услови су обједињени, констатована је промена и приступило се изради Концепта Измена и допуна плана. Коришћени су следећи посебни услови:

- Завода за заштиту споменика културе;
- Министарства одбране, Управе за инфраструктуру;
- Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за заштиту и спасавање;
- Покрајинског завода за заштиту природе;
- Секретаријата за урбанизам и стамбене послове;
- Одељења за урбанистичко и просторно планирање;
- Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“;
- Јавног предузећа „Врбас гас“ Врбас;
- „Телекома Србија“;
- Јавног предузећа „Железнице Србије“;
- „Електродистрибуције Сомбор“;
- Јавног комуналног предузеће „Стандард“ Врбас.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница почиње на најсевернијој тачци 1 на тромеђи парцела 2220/1, 2220/2 и 6/1 све К.О. Змајево и простире се према југу источном границом парцеле 2220/1 до тромеђе са парцелама 12 и 13 све К.О. Змајево, затим северном и источном границом парцеле 13 и даље источном границом парцеле 14 до заједничке међе са парцелама 28, 29 и 15 све К.О. Змајево. Граница наставља према североистоку југосточном границом парцела 15, 17, 4105/2, 3154/2 све К.О. Змајево до тачке 2 затим према југоистоку југозападном границом парцела 3154/2, 3145/2, 3150/2 све К.О. Змајево до тромеђе са парцелама 3144 и 3149/1 све К.О. Змајево, одакле наставља према североистоку северозападном границом парцеле 3149/1 К.О. Змајево до тачке 3, затим, према југоистоку југозападном границом парцела 3149/2, 3148/2, 3146/2, 4102, 3140, 3139, 3138 и 3137 све К.О. Змајево до заједничке међе са парцелама 157 и 158 све К.О. Змајево одакле граница наставља ка североистоку југоисточном границом парцеле 3337 до тромеђе са парцелама 159 и 3136 све К.О. Змајево односно тачке број 4.

Од тачке 4 граница се простире југоисточно затим североисточно границом парцеле 3136 К.О. Змајево и даље северозападном страном парцела 3135/1, 3134/1, 3133/1, 3132/1, 3131/1, 3130/1, 3129/2, 3129/1 све К.О. Змајево до тачке 5, затим иде ка северу западном границом парцела 3128/3, 3127/2, 3127/1, 3126/1, 3124/1, 3123/1, 3121/1, 3120/1, 3119/3, 3119/1 све К.О. Змајево до тачке број 6 која се налази на тромеђи парцела 3117, 3119/1 и 3119/2 све К.О. Змајево. Од тачке 6 граница се простире ка југоистоку североисточном границом парцеле 3119/1 и 3991/1 све К.О. Змајево затим ка североистоку северозападном границом парцеле 177/4 К.О. Змајево до тачке 7 на тромеђи са парцелама 178 и 2812 све К.О. Змајево, и даље према југоистоку југозападном границом парцела 178, 2256, 190/2, 194/2, 195/3 до заједничке међе са парцелама 197, 196 и 195/2 све К.О. Змајево одакле скреће према североистоку југоисточном границом парцеле 195/3 до тачке 8 на тромеђи са парцелама 194/2 и 2256/2 све К.О. Змајево.

Од тачке 8 граница иде ка североистоку северном страном парцеле 2255/2 и ка југоистоку североисточном границом парцеле 257/1 све К.О. Змајево до тачке 9 на тромеђи са парцелама 2258 и 257/2 све К.О. Змајево где скреће према југозападу северозападном границом парцеле 2258 К.О. Змајево до тромеђе са парцелама 2258/2 и 259 све К.О. Змајево где скреће према југоистоку североисточном страном парцела 2258/2, 299 и 298 све К.О. Змајево до тачке 10. Од тачке 10 границу чини југоисточна страна парцела 298 и 299 до тромеђе са 315/3 и 307 све К.О. Змајево одакле наставља југоисточно северозападном страном парцела 315/3, 317, 319, 321, 322, 323, 324, 325, 2259/1, 326/1 и 326/2 све К.О. Змајево, затим, иде ка североистоку југоисточно, границом парцеле 326/3 до тромеђе са 328 и 332 све К.О. Змајево тачка 11 и даље према југоистоку североисточном границом парцела 332, 334 и 2257/1 (Стражиловска улица) до тачке 12 на тромеђи са 2727 и 2726/3 све К.О. Змајево.

Од тачке 12 граница се простире ка југоистоку североисточном страном парцеле 2257 К.О. Змајево, па преко канала Јегричка до тромеђе парцела 3835/1, 2275 и 3938 све К.О. Змајево (тачка 13) и даље ка истоку јужном страном парцеле 3938 К.О. Змајево (канал Јегричка) до тромеђе са парцелама 3853 и 3956 све К.О.

Змајево (тачка 14) и даље ка југозападу северозападном страном парцеле 3956 до тачке 15 тромеђе са парцелама 4181 и 3785/1 све К.О. Змајево. Граница од тачке 15 наставља према западу јужном страном парцеле 4181 К.О. Змајево, сече атарски пут Змајево – Нови Сад и наставља јужном страном парцела 2217, 2216 и 2215 све К.О. Змајево до тромеђе са 3711 и 2292 све К.О. Змајево (тачка 16) одакле скреће ка југозападу југоисточном страном парцеле 2292 К.О. Змајево затим ка западу јужном страном парцеле 2293 К.О. Змајево до тачке 17 и даље ка северозападу југозападном страном парцеле 2293 и 2295 до тромеђе са 3994 и 3534/1 све К.О. Змајево, одакле се простире ка југу западном страном парцеле 3994 до тромеђе са 3534/1 и 3535 све К.О. Змајево тачка 18 одакле скреће ка западу јужном страном парцеле 3534/1, 2302 све К.О. Змајево до тачке 19 која се налази на тромеђи парцела 3555, 2302 и 2286 све К.О. Змајево. Од тачке 19 граница се простире северно западном страном улице И. Л. Рибара парцела 2286 К.О. Змајево до тромеђе са парцелама 2282 и 3522 све К.О. Змајево и скреће ка северозападу југозападном страном парцеле 2282 К.О. Змајево до тачке 20 тромеђе парцела 2282, 3522 и 1767 све К.О. Змајево одакле скреће ка југозападу северозападном страном парцеле 3522, 3526, 3524 и 3523 све К.О. Змајево до тачке 21 на тромеђи са парцелама 2284 и 3990 све К.О. Змајево.

Од тачке 21 граница се простире северозападно североисточном границом парцеле 3990 К.О. Змајево (магистрална пруга Е-85) и 3937 К.О. Змајево до тачке 22 на тромеђи парцела 2220, 2218 и 3997 све К.О. Змајево. Од тачке 22 граница се простире ка западу северном страном парцеле 3937 К.О. Змајево (канал Јегричка) до тачке 23 на тромеђи са парцелама 3275/1 и 3275/6 све К.О. Змајево одакле скреће на север западном страном парцеле 3275/1 и 3274 све К.О. Змајево до тачке 24 на тромеђи са парцелама 3275/6 и 3993 све К.О. Змајево и ка истоку јужном страном парцеле 3993 (општински пут) и 3947/1 све К.О. Змајево до тачке 25 на тромеђи са 3947/2 и 2239 све К.О. Змајево, где мења правац ка северу источном границом парцеле 3947/2 К.О. Змајево до тачке 26 на тромеђи са парцелама 3213 и 3/1 све К.О. Змајево и одакле ка истоку ка тачци 1 северно страном парцела 3/1, 2227 и 2221 све К.О. Змајево.

Укупна површина подручја у обухвату плана је 392,03 ха. Обухват грађевинског подручја насеља Змајево се поклапа са обухватом плана.

Граница грађевинског подручја је проширена на следећим катастарским парцелама број: 3838, 3848, 3835/3, 3836, 3849, 3835/4, 3853, 3837, 3839, 3841, 3843, 3842, 3844, 3845, 3846, 3847, 3854, 3850, 3840, 3852, 3851, 3996, 3819, 3820, 3833/2, 3821, 3822, 3823, 3825, 3824, 3826/5, 3834/1, 3826/11, 3826/16, 3826/14, 3826/15, 3826/13, 3826/12, 3826/9, 3826/10, 3826/8, 3826/7, 3826/3, 3826/4, 3826/2, 3826/6, 3826/1, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831 и 3832 све К.О. Змајево, укупне површине 55,13 ха.

У односу на претходно усвојен План генералне регулације насеља Змајево („Службени лист општине Врбас“, број 17/09) грађевинско подручје насеља Змајево је смањено.

IIa. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА И ЗОНА

На основу прикупљених чињеница може се закључити да је насеље Змајево по својој просторној организацији изразит пример сеоског насеља са свим његовим позитивним и негативним особинама. Концепција и прогноза развоја општине Врбас и насеља Змајево заснива се на јачању агро комплекса који је базиран на побољшању материјалне основе која повећава могућност напретка свеукупног стандарда.

На убрзање раста стандарда утиче изграђеност инфраструктурног система, размештај просторних комплекса и мрежа, образованих, здравствених, културних и других објеката.

Полазне основе за утврђивање концепције просторног развоја насеља Змајево су:

- уважавање свих стечених урбанистичких обавеза,
- дефинисање и заштита општег друштвеног интереса,
- дугорочно решавање проблема саобраћаја,
- заштита животне средине,
- интервенције у насељском ткиву прилагодити реалним потребама (у смислу промене намене, рушења постојећих објеката, продора у блокове и сл.),
- инфраструктурно опремање радних зона,
- обезбеђивање просторних услова за развој делатности са великим и специфичним просторним захтевима,
- обезбеђивање просторних услова за развој пољопривредних домаћинстава,
- обезбеђивање просторних услова за развој спорта и рекреације,
- развој јединственог система насељског зеленила у циљу побољшања квалитета животне средине и амбијенталних вредности насеља,
- активирање неизграђеног грађевинског земљишта.

У простору обухваћеном планом одређене су следеће намене: водно земљиште, које обухвата канал Јегричка и мелиоративне канале, и грађевинско земљиште, које обухвата грађевинско подручје.

По урбаној структури Змајево је издуженог облика, пресечено током канала Јегричке који физички дели насеље на две просторне целине: „А“ - северна просторна целина и „Б“ - јужна просторна целина. Основна концепција развоја просторних целина чини саобраћајно решење, које је задржало све карактеристике из времена у ком је настало (положај у простору, величину, морфологију физичких структура итд.).

Уличну матрицу чине улице које се пружају у правцу воденог тока, читавом дужином насеља пресечене попречним улицама. Оваква улична матрица за последицу даје издужене блокове различитих величина. Саобраћајнице су дефинисане према врсти, интензитету саобраћаја и рангу у мрежи. Најзначајнију улогу имају саобраћајнице у примарној саобраћајној мрежи које чине: улице које имају оријентацију север-југ: ул. Иве Лоле Рибара (део од улице Војвођанска до ул. Миланкова), Владе Ђетковића, Миланкова, Мађарска и Стражиловска и улице које имају оријентацију исток-запад: ул. Маршала Тита, Петра Драпшина (део од улице И. Л. Рибара до ул. Мађарска), као и део улица Ивана Милутиновића и Војвођанска (од улице И. Л. Рибара до ул. Мађарска). Секундарну саобраћајну мрежу чине преостале саобраћајнице.

Због неправилне урбане морфологије, насеље нема јасно дефинисану централну зону. Објекти јавног карактера су сконцентрисани у зони коју чине делови улица Иве Лоле Рибара и Ивана Милутиновића близу канала Јегричка.

У простору у обухвату грађевинског подручја урбанистичке целине и зоне представљене су са претежном наменом, на следећи начин:

Урбанистичка целина насељског центра

Урбанистичка целина обухвата простор у просторној целини „А“ и то у деловима блокова број 23 и 25 и простор уз југозападну обалу канала Јегричка у просторној целини „Б“ у блоку 49 и делу блока број 48 и 51.

Претежне намене у оквиру ове целине су јавне намене и од општег интереса, као што су: јавне институције и други објекти сродних намена. То су, пре свега: објекти културе (дом културе и биоскоп), објекат образовања (објекат предшколског образовања и основна школа), објекти социјалне заштите (дневни центари, обданиште) и здравствене заштите (здравствена станица). Већина ових садржаја, заједно са концентрацијом пратећег осталог садржаја, остварује улогу насељског центра. Комплекси намењени за централне садржаје планирани су уз примарне саобраћајнице, и то: дуж И. Л. Рибара и Ивана Милутиновића. Како би се избегле негативне појаве монофункционалних просора значајно је учешће објеката пословања (пошта, пијаца, канцеларија месне заједнице, ватрогасни дом), администрације (полицијска станица), а становање је обавезан садржај центра. Постојећи објекти становања који су затечени у оквиру ове намене као такви се задржавају, а могу се и пренаменити у доминантну функцију.

У делу блока број 23 постојећа парковска површина уз дом културе је делимично уређења. У програмском смислу уређење ове парковске површине планирано је како би се простор оплеменио и ставио у функцију.

Исто тако, концепцијом уређења ове целине утврђују појединачне објекте православног храма, парохијског дома и споменике културе чији се услови уређења и грађења дефинишу на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

Урбанистичка целина блока

- зоне

Основну саобраћајну мрежу прате постојећи блокови који су третирано као урбанистичке целине који су подељени на зоне са претежном наменом за које важе иста правила уређења и грађења. Зоне су у складу са постојећим начином коришћења земљишта и могућностима његове трансформације, предвиђене за: становање, спортско-рекреативне површине, комуналне површине, зелене површине и радну зону.

Зона становања

Највеће учешће у подручју обухвата плана има зона становања, а доминантан облик становања је породично. Планирају се три типа породичног становања:

- становање мале густине- У оквиру ове намене доминантна функција је становање које подразумева пре свега посебан режим организације, коришћења и заштите слободне површине (окућнице) и побољшање квалитета и естетских карактеристика породичног објекта. У оквиру парцеле може се организовати пољопривредно домаћинство, са стамбеним и економским делом дворишта.

- становање средње густине- Доминантна функција је становање, док су делатности које не угрожавају основну намену становања, заступљене првенствено у приземљима објеката. Могу се градити породични објекти са максимално четири стамбене јединице.
- становање са производњом- У оквиру ове намене може се организовати стамбени део према улици и производња у задњем делу дворишта. Доминантна функција је становање. Делатности су планиране као пратеће и то оне делатности које су компатибилне са становањем, а неопходне су за нормално опслуживање и функционисање насеља (трговина, услуге и др.).

У оквиру вишепородичног становања пописани су постојећи објекти изграђени 60-тих година XX века који немају тенденцију ширења. Не постоји потреба за изградњу нових објеката.

Зона спорта и рекреације

Зона спорта и рекреације је постојећа у делу блока број 15 и планирана у делу блока број 29 у просторној целини „А“. Комплекс фудбалског терена се задржава у постојећим границама. Планира се вишенаменско коришћење ове зоне изградњом пратећих садржаја намењени туризму и угоститељству.

Уз канал Јегричка у потезу дуж леве и десне обале канала планирано је проширење спортско-рекреативне зоне и то увођењем трим стазе за шетњу, трчање и бицикличке стазе, затим простора за заустављање и одмор, како би се значајно допринело повећању културно-социјалне вредности овог простора.

Зелене површине (парковско и заштитно зеленило)

Уређењем постојеће парковске површине и изградњом нових паркова, уз јавне садржаје, значајно ће се повећати квалитет непосредног окружења, као и очување еколошке и амбијенталне целине у урбаној структури насеља.

Заштитно зеленило планирано је уз канал Јегричка и уз границу грађевинског подручја и има двојаку функцију. Један део је у функцији заштите, чија је ширина условљена степеном заштите, а други део, у зависности од потреба, појас заштитног зеленила се може формирати као линеарно зеленило дуж саобраћајница – насељско зеленило.

Комуналне површине

У грађевинском подручју насеља ови простори су изграђени на земљишту следеће намене: гробље, водозахват, пијаца и депонија комуналног отпада.

У складу са дефинисаним општим циљевима, програмским одређењима, важећим стандардима и објективним материјалним и просторним могућностима на планираним локацијама ове зоне, треба планирати и развијати садржаје за комуналне делатности са пратећим садржајима и уређеним зеленилом. Ови садржаји задовољавају насељске потребе и дефинишу потребу да се комуналне организације обједине и уобличе на територији целе општине.

Радна зона

За реализацију радне зоне планирани су комплекси који немају негативан утицај на животну средину. То су пре свега, радни комплекси секундарних и терцијалних делатности. Намена секундарних делатности подразумева прерађивачку индустрију, и објекте за складиштење производа и репроматеријала (полуотворене и затворене хале, надстрешнице, силосе, трапове, подна складишта, хладњаче и др.). Поред основне намене могућа је заступљеност и

пословања из области трговине, угоститељства, саобраћаја, туризма и услужног занатства.

Урбанистичка целина бањског лечилишта

У складу са општим смерницама развоја, насеље Змајево има добре туристичке потенцијале. Термалне воде које су пронађене на локалитету „Жуте воде“ анализом је утврђено да имају благотворно и лековито дејство те погодују развоју бањског и здравственог туризма.

За изградњу комплекса бање планирана је површина у делу блока број 15 уз улицу Маршала Тита.

4. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Планом се прописује обавеза израде Плана детаљне регулације за следеће површине:

- за реализацију садржаја у урбанистичкој целини насељског центра за коју је неопходно издвојити земљиште јавне намене,
- за реализацију садржаја у радној зони за које је неопходно издвојити земљиште јавне намене,
- за издвајање површине јавне намене у урбанистичкој целини бањског лечилишта и
- за изградњу објеката у водном земљишту, где је потребно дефинисање земљишта јавне намене и израда процене утицаја на животну средину.

и Урбанистичког пројекта за следеће површине:

- за реализацију нових верских објеката,
- за реализацију пијаце,
- за реализацију нових спортско-рекреативних површина,
- за реализацију парковских површина,
- за комплексе пословања из области трговине, угоститељства, саобраћаја, туризма и услужног занатства и секундарне делатности површине веће од 3 ha,
- за садржаје у радној зони који имају сложеније технолошке процесе за које је неопходно прикупити претходне услове и сагласности надлежних органа, организација и јавних предузећа,
- код промене намене, односно технолошког процеса, постојећих радних комплекса,
- за реализацију урбанистичке целине бањског лечилишта,
- за реализацију станице за снабдевање горивом и
- за реализацију локалних постројења за пречишћавање отпадних вода (пре свега отпадне воде привреде).

5. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

У простору обухваћеним планом одређене су површине јавне намене водног и грађевинског земљишта у односу на површине остале намене:

Површине јавне намене водног земљишта

У границама обухвата плана површине јавне намене чини водно земљиште канала Јегричка на к.п. 2218 и 2219 К.О. Змајево и мелиоративни канали на к.п. 3850 и 3947 све К.О. Змајево. Ове површине налазе се у мрежи водне инфраструктуре насеља.

Површине јавне намене грађевинског земљишта

У границама обухвата плана површине јавне намене је грађевинско земљиште саобраћајница и железничког коридора, водозахвата, гробља, парковско и заштитно зеленило, објекти јавних служби и трафостанице.

Примарна саобраћајна мрежа обухвата улице у граници обухвата плана на следећим катастарским парцелама:

- Улице које имају оријентацију исток-запад обухвата следеће: улицу Маршала Тита на к.п. 2239, 2262 и 2263 све К.О. Змајево, део улице Ивана Милутиновића на к.п. 2276 К.О. Змајево, део улице Војвођанска на к.п. 2291-део К.О. Змајево (од улице И. Л. Рибара до улице Мађарска),
- Улице које имају оријентацију север-југ обухвата следеће: улицу Миланкова на к.п. 2253 К.О. Змајево, део улице И. Л. Рибара на к.п. 2250, 2287, 2288 све К.О. Змајево, улицу Влада Цветковића на к.п. 2290 и 2295 све К.О. Змајево, улицу Мађарска на к.п. 2275 и 2292 све К.О. Змајево и улицу Стражиловска на к.п. 2257 К.О. Змајево.

Секундарна саобраћајна мрежа обухвата постојеће и планиране улице на следећим катастарским парцелама:

- улица 29 Новембра на к.п. 2245 К.О. Змајево, улица Лењина на к.п. 2247, 2260 и 2269 све К.О. Змајево, улица Туријски пут на к.п. 2258 К.О. Змајево, улица Србобрански пут на к.п. 2254 и 2255 све К.О. Змајево, улица Индустијска на к.п. 2270 К.О. Змајево, улица 8. марта на к.п. 2271 и 2272 све К.О. Змајево, улица Петра Драпшина на к.п. 2265 и 2266 све К.О. Змајево, део улице Ивана Милутиновића на к.п. 2278 К.О. Змајево, део улице Војвођанска на к.п. 2291-део К.О. Змајево (од улице Првог маја до улице И. Л. Рибара), улица Радничка на к.п. 2282 К.О. Змајево, улица 7 Јула на к.п. 2293, 2296 и 2298/5 све К.О. Змајево, улица Симе Шолаје на к.п. 1849/11 и 2300 све К.О. Змајево, улица Пролетерска на к.п. 1849/10 и 2302 све К.О. Змајево, улица Првог маја на к.п. 2279, 2280, 2281/1 и 2281/2 све К.О. Змајево, улица Партизанска на к.п. 2283 К.О. Змајево, улица Петефи Шандора на к.п. 2284 К.О. Змајево, улица Иве Лоле Рибара на к.п. 2286 К.О. Змајево, улица Саве Ковачевићана к.п. 311, 1187/2 и 2261 све К.О. Змајево, улица Хајдук Вељкова на к.п. 2243 К.О. Змајево, улица Петра Кочића на к.п. 2242 К.О. Змајево, улица Балканска на к.п. 2241 К.О. Змајево, улица Радоја Домановића на к.п. 2240 К.О. Змајево и улица Козарачка на к.п. 2289 и 2297 све К.О. Змајево.
- Новопланиране улице чине следеће катастарске парцеле:
 - НОВА 1 на к.п. 1335-део, 1336-део, 1329-део, 1330-део, 13339-део и 1353 све К.О. Змајево,
 - НОВА 2 на к.п. 3835/1-део, 3835/2-део, 3835/3-део, 3836-део, 3837-део, 3839-део, 3840-део, 3841-део, 3842-део, 3843-део, 3844-део, 3845-део и 3846-део све К.О. Змајево,
 - НОВА 3 на постојећем општинском путу Змајево-правац са аутопутем Е-75,

- НОВА 4 на к.п. 3822-део, 3823-део, 3824-део, 3825-део, 3826/1-16-део, 3827-део, 3828-део, 3829-део, 3830-део, 3831-део, 3832-део и 3833/1-део све К.О. Змајево,
- НОВА 5 на к.п. 3836-део и 3826/1-део све К.О. Змајево.
- Пешачке улице чине следеће катастарске парцеле: у блоку број 45 на к.п. 2301 К.О. Змајево.

Железнички коридор обухвата следеће катастарске парцеле број: 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237 и 2238 све К.О. Змајево.

У границама обухвата плана грађевинско земљиште јавне намене је и земљиште на којем су изграђени и планом предвиђени јавни објекти од општег интереса као што су јавне институције и други објекти сродних намена.

Објекти здравства и социјалне заштите - чине следеће катастарске парцеле: 950 и 951 све К.О. Змајево (дечији дневни центар-обданиште и предшколска установа) и 1651 све К.О. Змајево (здравствена станица и апотека).

Објекти образовања - чине следеће катастарске парцеле: 1655-део и 1659 све К.О. Змајево (основна школа „Јован Јовановић-Змај“).

Објекти културе – чине следеће катастарске парцеле број 1134 све К.О. Змајево (дом културе и биоскоп) и 1130/2 К.О. Змајево (библиотека).

Заштитно зеленило - чине следеће катастарске парцеле: 639 и 3534/1 све К.О. Змајево.

Комуналне површине – чине следеће катастарске парцеле: к.п. 256, 257/1, 258 и 259 све К.О. Змајево (гробље), к.п. 631 и 634 све К.О. Змајево (водозахват).

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела из графичког приказа „План површина јавне намене са саобраћајним решењем, регулационим линијама и нивелационим котама улица и површина јавне намене“ у Р 1:2500, важи графички приказ.

5.1. Биланс површина планираних намена и капацитети изградње

У наредној табели дати су нумерички показатељи планираних садржаја. Површине по појединим наменама изражене су у хектарима, а исказано је и њихово учешће у односу на укупну бруто површину.

НАМЕНА	ПОВРШИНА (ha)	%
ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	9-37-06	2,4
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	382-66-34	97,6
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (примарна и секундарна саобраћајна мрежа)	57-11-56	14,5
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА НАСЕЉСКОГ ЦЕНТРА	10-68-54	2,8
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА БЛОКА -ЗОНЕ	312-81-66	79,8
ЗОНА СТАНОВАЊА	188-49-94	48,1
ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ	6-16-19	1,6
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (парковско и заштитно зеленило)	6-77-55	1,7
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	11-88-80	3,0

РАДНА ЗОНА	99-49-18	25,4
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА БАЊСКОГ ЛЕЧИЛИШТА	2-04-58	0,5
ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ЗМАЈЕВО	392-03-40	100

6. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.1. Општа правила за уређење саобраћајне површине

Саобраћајни положај насеља Змајево одређен је: саобраћајним правцима којима се стиже у насеље или пролази кроз њега (друмски и железнички саобраћај) и релативно малом удаљеношћу у односу на центре ширег регионалног значаја. Основну саобраћајну мрежу насеља представљају постојеће улице које су у потпуности прилагођене постојећим катастарским парцелама чиме обезбеђује услове за рационално коришћење грађевинског земљишта за потребе изградње, и железничким саобраћајем.

Друмски саобраћај

У оквиру планског решења сагледане су потребе како моторизованог тако и немоторизованог саобраћаја (пешачки и бициклистички саобраћај), тј. саобраћајних токова, и у складу са тиме, предвиђена је реконструкција постојећих саобраћајница и изградња нових. Основа будуће концентрације саобраћајног система су већ изграђени саобраћајни ресурси. У складу са потребама корисника и просторним могућностима, планом се дозвољава изградња раскрснице са кружним током.

Основна саобраћајна мрежа насеља Змајево подељена је у две категорије: на примарну и секундарну саобраћајну мрежу.

Примарну саобраћајну мрежу насеља чине следеће саобраћајнице: улица Маршала Тита, део улице Ивана Милутиновића и Војвођанске, улица Миланкова, део улице И. Л. Рибара, улица Владе Ћетковића, Мађарска и Стражиловска. Ове саобраћајнице представљају саобраћајну кичму насеља преко којих се одвија саобраћај из Новог Сада према Врбасу у вертикалном правцу и из правца аутопута Е-75 према Равном Селу у хоризонталном правцу. Изградњом обилазног пута и издвајањем транзитног саобраћаја из центра насеља створиће се, пре свега, висока безбедност у саобраћају и могућност да се ова саобраћајница димензионише према расположивим теренским условима и захтевима тразинтног саобраћаја.

На основу планиране путне и уличне мреже, дефинисане су референтне линије саобраћајница (осе саобраћајница) са основним ситуационим и нивелационим елементима. Регулационе линије приказане су збирно лево и десно од референтних линија. Планом се предвиђа реконструкција и проширење ових саобраћајница са контролисаним одвијањем како активног, тако и мирујућег саобраћаја. Нормални попречни профил ових саобраћајница предвиђен је у укупној регулационој ширини између 24,0-26,0 m (до 30 m у делу планиране обилазнице).

Систем отворених упојних јаркова као начина одвођења атмосферских вода се задржава, с тим да се мора дати акценат на редовно одржавање овог типа комуналне инфраструктуре са ревитализацијом већ постојећег система и враћањем истог у функцију, што се односи и на појас банкина које су у нераскидивој функцији са упојним јарковима.

Секундарну саобраћајну мрежу насеља чине саобраћајнице- обухваћене улицама 29 Новембра, улица Лењинова, улица Туријски пут, улица Србобрански пут, улица Индустијска, улица 8. марта, улица Петра Драпшина, део улице Ивана Милутиновића (од улице Првог маја до улице И. Л. Рибара), део улице Војвођанска (од улице Првог маја до улице И. Л. Рибара), улица Радничка, улица 7 Јула, улица Симе Шолаје, улица Пролетерска, улица Првог маја, улица Партизанска, улица Петефи Шандора, део улице Иве Лоле Рибара (од улице Војвођанска до улице Пролетерска), улица Саве Ковачевићана, улица Хајдук Вељкова, улица Петра Кочића, улица Балканска, улица Радоја Домановића и улица Козарачка.

Саобраћајнице које имају у основној мрежи генерални правац пружања исток-запад, као што су Лењинова, Петра Драпшина и 7 јула, имају регулациону ширину од приближно 28,0-30,0 м. Оцењује се да је ниво саобраћајне услуге које ове саобраћајнице треба да пруже повећан у погледу пешачког саобраћаја и да је постојеће јаркове за одводњавање атмосферских вода потребно обезбедити. Због различите намене површина уз ове саобраћајнице, планирано је да се коловоз у свим улицама реконструише и има ширину од 5,50 м. Постојећа мрежа упојних јаркова се задржава, тако да ове саобраћајнице у својој регулационој ширини могу да имају упојне јаркове обострано (пресек 1), једнострано (пресек 2) или да их немају (пресек 3).

Остале саобраћајнице имају регулациону ширину од 14,0-24,0 м. Планирано је да се коловоз реконструише и има ширину од 5,50 м. Ове саобраћајнице имају симетричан пресек (пресек 4), кад немају упојних јаркова, или асиметричан кад их имају (пресек 5).

Приступне саобраћајне површине (пресек 7) су планиране у блоковима 21, 22, 29, 41, 46, 54, 55 и њихова приближна регулациона ширина је од 10,0-15,0 м -упојни јарак и интегрисана, колско-пешачка, саобраћајна површина од 3,0 до 5,0 м, која се користи и као инспекциона стаза за одржавање канала и за приступ парцелама.

Немоторизована кретања

(бициклички и пешачки саобраћај)

Ово врста кретања по својим карактеристикама представља најприроднији начин кретања и обухвата бициклички и пешачки кретања у ужем смислу.

Иако је повећање степена моторизације у последњим деценијама прошлога века условило смањење атрактивности за овај вид кретања, савремени трендови указују на повећање учешћа немоторизованих кретања у броју остварених путовања нарочито у мањим насељима и ужим насељским центрима. У том смислу неопходно је извршити популаризацију и враћање овог вида кретања, пре свега што оваква кретања нужно не захтевају посебну тј. нову инфраструктуру. Како је због специфичних профила улица (присуство упојних јаркова, чести колски прилази са паркираним и заустављеним возилима, старо дрвеће неплански сађено, трасе постојеће комуналне инфраструктуре и сл.) изградња бицикличких стаза може наићи на проблеме, препорука је да се кроз низ техничко-регулативних и саобраћајно-техничких мера (увођење посебних режима саобраћаја, ограничење брзине кретања моторног саобраћаја, изградња паркиралиша за бицикла, завршетак изградње тротоара и сл.) стимулише употреба ових видова кретања узимајући у обзир повољну конфигурацију терена насеља као и време путовања, за задовољавање основних сврха путовања и то кућа-посао и кућа-школа.

Стационарни саобраћај

Како је у савременом друштву, за планирање саобраћајног система битна улога дата употреби путничког возила као и то да социо-економски показатељи указују да ће у планском периоду свака породица поседовати путнички аутомобил, актуални проблем паркирања, решаваће се паркирањем возила на парцели корисника са могућношћу изградње гаража за возило и припадајућег колског прилаза до прикључка са постојећим коловозом. С обзиром да је омогућена пословна делатност у оквиру индивидуалних стамбених зграда, могуће је планирати изградњу паркиралишта за путничка и доставна возила за кориснике услуга и то уз постојећи коловоз под условима дефинисаним кроз техничку документацију.

Димензије паркинг места на свим површинама предвиђеним за паркирање треба да буду у складу са важећим стандардима и прописима. Сва паркиралишта, с обзиром на карактер зоне треба да буду изведена од БТ елемената, са дрворедима дуж редова паркинга, чиме се обезбеђује засенченост паркиралишта.

Јавни превоз

Релативна близина регионалног центра Новог Сада и субрегионалних центара (Врбас, Бачка Паланка) у пречнику од 25,0 km, као и постојећа мрежа саобраћајница омогућавају добру повезаност Змајева са циљним дестинацијама за задовољавање основних сврха путовања, кућа-посао и кућа-школа. Приоритетност употребе јавног превоза првенствено се односи на међумесни саобраћај који би са повећањем квалитета услуге, брзином кретања и учесталијим интервалима саобраћања требало у потпуности задовољити потребе корисника.

Увођење линија Јавног градског путничког превоза у локалном смислу за сада нема реалних основа, јер се ради о релативно малој уличној мрежи где би увођење ЈГПП-а поставило питање рационалности једног таквог система у датим условима.

Распоред аутобуских стајалишта дуж главних саобраћајница треба да обезбеди приступачност корисника услуга ка правцима који су најоптерећенији и то ка Новом Саду, Врбасу и Бачкој Паланци. Аутобуска стајалишта је неопходно предвидети као издвојене површине коловоза - аутобуске нише, за потребе измене путника са савременим саобраћајно-техничким елементима који се односе на наткривене платое за чекање путника.

Корисници услуга јавног превоза са специфичним захтевима имају алтернативу у увођењу такси превоза димензионисаног за реалне потребе. Такси превоз могуће је организовати како за индивидуалне потребе на територији Змајева или шире тако и за потребе колективног превоза у линијском саобраћају. Овако иновирана алтернативна решења одвијања јавног превоза неопходно би било вредновати у одређеном периоду по универзалним методама како би се сагледала њихова оправданост.

Железнички саобраћај

Змајево има повољан положај у односу на железничку мрежу, јер непосредно лежи на железничкој траси, и то: магистрална једноколосечна електрифицирана пруга број 2 (Е-85) на правцу Београд-Стара Пазова-Инђија-Суботица-Државна граница (Келебија) (Београд-Стара Пазова-Нови Сад-Суботица-Државна граница (Келебија)). Ова железничка пруга планирана је за проширење још једним колосеком чиме би постала двоколосечна и за брзине од 160 km/h и више.

На основу квантификације утицаја буке и вибрација у коридору постојеће пруге и могућег утицаја у коридору за модернизацију железничког саобраћаја планирају се мере за ублажавање степена угрожености становника које се односе на одговарајуће одстојање објеката од железничке пруге или забрану нове изградње.

Заштитни појас пруге у насељу у којем се не могу градити стамбени, пословни и слични објекти износи минимум 25,0 m, а високо растиње се може планирати на минимум 8,0 m од осе најближег колосека. Заштитни зид од буке поставља се у појасу од 25,0 m, а од 25,0-100,0 m заштитни зелени појас.

У зони до 100,0 m удаљености од железничке пруге спречити градњу нових стамбених објеката.

6.2. Општа правила за уређење комуналне мреже

6.2.1. Хидротехничка инфраструктура

Снабдевање водом

Змајево има укупно три дубока бунара (водоносни слој од 200-205 m) са укупним капацитетом 26 l/s и годишњом производњом воде која се креће око 400.000 m³, што просечно износи 1.100 m³/дан. Имају хидрофорску станицу са два хидрофора са по V= 5.000 l запремине и станицу за хлорисање. Укупна дужина дистрибуционе мреже је 27,215 m, а градња мреже је почела 1973. године од чега је 80% од PVC, а осталих 20% су АС цеви: 80% Ø 63 mm PVC, 9% Ø 80 mm АС, 8% Ø 100 mm АС, 3% Ø 200 mm АС и имају око 1430 прикључака.

Посматрано са физичко-хемијског аспекта у води намењеној за водоснабдевање становништва присутан је непријатан мирис, повећан утросак K_{mn}O₄, повећана концентрација амонијака, повећана концентрација нитрита и резидуалног хлора.

Што се тиче бактериолошког састава у води је присутан већи број аеробних мезофилних бактерија, већи број колиформних бактерија и колиформне бактерије фекалног порекла.

Табела: катастар бунара

ознака објекта	година израде	пречник бушења (mm)	дубина бунара (m)	пречник бун. конструкције (m)	водоносни слој (m)	каптирани интервал (m)
Бд-3	1976.	375-217	207	244/63,5	166-199	166,3-183,0 186,1-198,5
Бд-4	1987.	450	210	323-219	163-199	162,7-181,8 189,8-199,2
Бд-5	1990.	450	202,5	323-219	169-199	168,0-180,6 183,7-199,5
Бд-1		ван употребе				
Бд-2		ван употребе				

ознака објекта	Q евр. [l/s]	кота терена (m н.в.)	статички НПВ приликом израде бунара	НПВ током 2007. (m)	Q max [l/s]	снижење C (m)	коэф. трансмиси. T [m ² /s]	коэф. филтрације K [m/s]
Бд-3	3,3	81,5	6,84	12,68	11,96	14,82	8,10 x 10 ⁻³	2,78 x 10 ⁻⁴
Бд-4	10,0	81,5	15,24	13,05	13,77	4,05	8,58 x 10 ⁻³	2,99 x 10 ⁻⁴
Бд-5	8,3	81,5	16,05	12,70	12,77	3,75	6,66 x 10 ⁻³	4,34 x 10 ⁻⁴
Бд-1		ван употребе						
Бд-2		ван употребе						

БУНАР	КООРДИНАТЕ	
ЗМ Б напуст	5035394	7397085
ЗМ Бд-3	5035456	7397013
ЗМ Бд-4	5035598	7396856
ЗМ Бд-5	5035547	7397134

Планирани водоводни систем општине Врбас, са централним конзумним корисником Врбасом, шириће се до границе просторних услова и потреба, односно, обухватиће сва насељена места у оквиру Општине. Планирана примарна дистрибуциона водоводна мрежа профила Ø 200 mm, дуж "Западног правца" повезаће насеља: Куцуру, Савино Село и Косанчић, а дуж "Јужног правца" насеља: Бачко Добро Поље, Змајево и Равно Село.

У складу са савременим трендом у свету, по питању контролисаног и строго наменског коришћења висококвалитетних вода, норма потрошње од 150 l/st/dan, за насеља у оквиру општине Врбас, треба да задовољи потребе снабдевања санитарном водом свих корисника.

У склопу комплекса прераде воде планира се изградња нове пумпне станице, за потребе дистрибуције воде према насељеним местима, замена, односно, обједињавање постојећег резервоарског простора изградњом новог резервоара запремине 2500 m³. Дневно изравнање потрошње воде, у оквиру планираног конзума, вршиће се из овог резервоара.

Снабдевање водом корисника који не захтевају санитарни квалитет воде, решиће се преко планираних водовода за технолошку воду. Технолошка вода обезбедиће се захватањем подземне воде из пливих водоносних слојева или површинских вода из канала Основне каналске мреже.

Омогућава се спајање појединих водовода технолошке воде у једну целину и заједничко снабдевање технолошком водом сродних потрошача, уколико постоје техничке могућности, интерес или потреба, а у циљу рационализације.

Планом се предвиђају активности на доградњи постојећих насељских хидрофорских постројења, као и радови на замени дела постојеће насељске секундарне водоводне мреже, чије техничке карактеристике нису одговарајуће, а ради прилагођавања на нове услове снабдевања водом.

Постојећи изворишни капацитети (бушени бунари) се задржавају као резервни потенцијали за снабдевање водом у ванредним приликама.

Одвођење атмосферских и отпадних вода

Планирани су отворени сепаратни каналски системи за одвођење атмосферских вода насталих на подручју насеља. Крајњи реципијент атмосферских вода са подручја насеља биће Основна каналска мрежа (ОКМ) у оквиру хидросистема Дунав-Тиса-Дунав, односно, канал Јегричка, али искључиво преко постојеће Детаљне каналске мреже (ДКМ), што је условљено водопривредним условима ЈВП „Воде Војводине“ из Новог Сада.

На атмосферској канализацији треба предузети веће захвате у смислу регулације положаја зацвљених кућних прилаза, одржавања канала и слично.

Атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се одвести у јавну атмосферску канализацију или у отворене канале, путем уређених испуста који не залазе у протицајни профил канала и при том обала канала мора бити заштићена од ерозије.

Атмосферска вода са простора где може доћи у додир са нафтним дериватима, пре упуштања у реципијенте, (ОКМ, ДКМ или отворена улична

каналска мрежа), мора бити претходно третирана на сепаратору уља и масти, односно, квалитет пречишћене атмосферске воде треба да омогући потпуну заштиту реципијента, односно, обезбеди II класу квалитета воде у водотоку или реципијенту.

Евакуација употребљених вода се врши водонепропусним септичким јамама у подземље, до изградње централног постројења за пречишћавање отпадних вода.

У протеклом периоду је дошло до одизања нивоа подземних вода и дужег здржавања воде на површини терена после кише. Наведено стање је последица чињенице да су у подземље, путем отпадне воде из домаћинства, уношене масноће и суспендоване материје које су извршиле колматацију терена. Такође, подземна вода која се захвата са великих дубина и користи за водоснабдевање насеља, а потом у виду отпадне воде упушта у плитке слојеве представља нову ставку у билансу кружења воде у природи. Све ово чини постојећи систем евакуације употребљених вода неефикасним. Такође, у условима када су плитки слојеви тла загађени употребљеним водама из септичких јама и упојних бунара, очекивана појава подземне воде на површини терена представља опасност за санитарну безбедност насеља.

За превазилажење актуелног стања, неопходно је било приступити градњи канализације употребљених вода којом ће ове воде бити захваћене и одведене на уређај за пречишћавање отпадних вода у Врбасу, а након пречишћавања испуштене у реципијент. Укупна дужина канализационе мреже је 1855 m.

Канализациона мрежа димензионисана је за потребе насеља величине до 4.000 становника са нормом продукције употребљених вода од 150 литара по становнику на дан и са коефицијентима неравномерности 1,50 и 2,30, односно на $Q_{\max \text{ час}}=23,96 \text{ l/s}$.

Минимални пречник цевовода је усвојен од 300 mm из разлога могућности проноса материја одређене крупноће.

Минимални подужни пад је 2,5 m/km.

Минимална дубина укопавања канализационе мреже је 1,5 m (санитарни услов да се канализациона мрежа нађе испод водоводне).

Канализационом мрежом употребљене воде се захватају и одводе на, планском документацијом предвиђено сабирно место у насељу. На овом месту, употребљене воде ће бити захваћене и потиснуте на регионални уређај за пречишћавање отпадних вода у Врбасу.

У складу са савременим трендом у свету, по питању пречишћавања отпадних вода као и контролисаног упуштања пречишћених отпадних вода у реципијент, планира се изградња централног постројења за пречишћавање отпадних вода. Планирано централно постројење за пречишћавање треба да омогући пречишћавање отпадних вода на подручју општина Врбас и Кула.

Насељена места, на подручју општине Врбас, везаће се на централно постројење за пречишћавање отпадних вода, преко два планирана канализациона правца и то: „Западног правца“ и „Јужног правца“. Отпадне воде насеља Змајева (5000ES) доводиће се на централно постројење за пречишћавање отпадних вода преко „Јужног правца“.

Концепт одвођења и пречишћавања отпадних вода заснива се на сепаратном систему, односно, на канализационом систему за одвођење искључиво отпадне воде као и на стандардизацији отпадне воде која ће се уливати у планирани канализациони систем.

Планирана локална постројења (пре свега отпадне воде привреде) треба да индустријску отпадну воду доведу до квалитета кућних отпадних вода, пре

упуштања у планирани канализациони систем. За изградњу локалних постројења за пречишћавање отпадних вода обавезна је израда урбанистичког пројекта.

6.2.2. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Насеље Змајево се тренутно напаја електричном енергијом 20kV далеководом трафостанице „Врбас 1“ 110/20 kV, преко расклопног постројења 20 kV „Змајево“, са извода „Змајево“ и са извода „Циглана“, као и са ТС 110/20 kV „Врбас 2“ далеководом са РП „Србобрански пут“ са извода „Бачко Добро Поље“, преко Бачког Доброг Поља. Далеководи дају могућност напајања насеља Змајево и за случај вишеструког повећања потрошње електричне енергије и максималне једновремене снаге.

У насељу Змајево 20 kV мрежа је углавном ваздушна (кабловски је деоница из улице Петра Драпшина за МБТС „Сава Ковачевић“, као и веза трафостаница „ЖТО“ - „Фудбалско игралиште“ - „Првомајска“, и кабловски делови код улаза-излаза из монтажано-бетонских трафостаница).

Постојеће трафостанице омогућавају напајање постојећих потрошача и дају могућност повећања потрошње постојећих потрошача у границама природног пораста. Инсталисана снага трафостаница које су у власништву „Електровојводине“ ЕД Сомбор је СТС „Првомајска“ 250 kVa, „Н. мост“ 630 kVa, ТС „Војвођанска“ 400 kVa, ЗТС „Лењинова“ 630 kVa, ЗТС „И.Л. Рибара“ 630 kVa, СТС „С. Ковачевића“ 250 kVa, СТС „Логор“ 250 kVa, СТС „И. Милутиновића“ 250 kVa, МБТС „Ф. игралиште“ 250 kVa, ЗТС „Козарачка“ 630 kVa, „Центар“ 400 kVa; П. Драпшина 250 kVa, „М. Тита“ 250 kVa. У власнику корисника трафостанице: ЗТС „ЖТО“ 100 kVa, СТС „Мепол“ 400 kVa, „Наплатна рампа“ 160 kVa, „Циглана“ 1000 kVa, „Сушара“ 100 kVa, „Југопласт“ 250 kVa, „Фарма“ 400 kVa, СТС „Радан“ 100 kVa.

У наредном периоду планирана је изградња стубне трафостанице на углу улица В. Ћетковић и Војвођанска као и стубна трафостаница на углу улица М. Тита и Лењинова. Нове трафостанице би имале инсталисану снагу по 250 kV. Планира се да веза са постојећом 20 kV мрежом буде постојећим трасама нисконапонске мреже.

Планира се изградња далековода који ће спајати постојећи 20 kV далековод за Ченеј са СТС „Радан“. За потребе нових већих потрошача, биће грађене нове трафостанице које ће бити лоциране приближно у центар потрошње.

Нисконапонска мрежа 0,4 kV ће се градити ваздушна, према потребама насеља. За новог потрошача, или групу нових потрошача потребно је предвидети изградњу нисконапонске мреже са приступачним коридором за људе и механизацију.

Сви електроенергетски објекти морају бити изведени у складу са Пројектима, важећим стандардима, нормама Електровојводине и Законским одредбама.

Развој дистрибутивне мреже одвијаће се у складу са Стратегијом развоја енергетике до 2015. год, Програмом остваривања Стратегије и Средњорочним плановима надлежног предузећа ЈП ЕПС-а, односно Привредног друштва за дистрибуцију ел. енегије "Електровојводина". Предвиђа се потпуни прелазак на 20 kV напонски ниво, тј. прелазак са тростепене трансформације 110/35/10(20) kV на двостепену трансформацију 110/20kV, чиме ће бити обухваћена реконструкција свих трафостаница 110/35 kV на 110/20 kV. Трафостанице 35/20 kV, односно 35/10 kV

реконструисаће се у разводна 20 kV чворишта, а 10 kV мрежу и припадајуће дистрибутивне трафостанице 10/0,4 kV потребно је реконструисати за рад на 20 kV.

За читав плански период предвиђен је пораст потрошње електричне енергије са просечном годишњом стопом раста од 1,8%, што изискује повећање капацитета постојећих трафостаница, где је то могуће, као и обезбеђење нових капацитета. Планирана је изградња трафостанице 110/20 kV „Змајево“, ЕД „Сомбор“.

Реализација појединих делова крупне енергетске инфраструктуре, чији је положај у потпуности условљен и дефинисан техничким потребама појединог инфраструктурног система, изводи се на основу програма предузећа задужених за развој система, а тиме не сме бити угрожено планирано решење јавне површине или околног простора уз поштовање утврђених мера заштите. Ови системи се могу одвијати на основу овог плана.

Снабдевање топлотном енергијом

У концепту термоенергетских решења потребно је водити рачуна о рационалном коришћењу извора топлоте, с обзиром на њихову општу ограниченост, као и на особеност да се у случају недовољно разрађених решења, потрошња пребацује на потрошњу електричне енергије. Поред тога при оваквој ситуацији врло је битан и значајан и еколошки моменат јер је природни гас неупоредиво „чистији“ енергент у односу на оне који су тренутно у употреби (течно и чврсто гориво).

Изграђен је гасовод средњег притиска Бачко Добро Поље-Змајево-Равно Село. Основна намена гасовода средњег притиска је транспорт гаса до Бачког Доброг Поља, Змајева и Равног Села.

Изведена је дистрибутивна гасоводна мрежа средњег притиска Бачко Добро Поље-Змајево-Равно Село са регулацијско-одоризацијском станицом и основном дистрибутивном мрежом ниског притиска у оквиру насеља. У наредној фази предвиђена је изградња мернорегулационе станице у Змајеву. Гасовод средњег притиска улази у Змајево у путном појасу пута Б. Д. Поље-Змајево до улазка у насеље, па улицом Лењиновом, ка излазку из Змајева.

Притисак гаса $p_s=6-8$ bara, а гасовод је изведен од РЕ цеви. Прикључење већих потрошача гаса се врши са гасовода средњег притиска преко MPC смештених на парцелама потрошача.

Одвајање прикључака појединих потрошача гаса средњег притиска вршиће се у противпожарним шахтовима који су изведени у склопу MPC-а и у којима су смешене гасне славине које служе за селективно затварање и као противпожарне славине.

Планом су предвиђени коридори за изградњу нових траса дистрибутивне гасне мреже. Коридори су паралелни са саобраћајницама и воде се кроз зелене површине. Ако се код извођења гасне мреже установи да је расположиви зелени појас заузет и да се због прописаних одстојања код паралелног вођења на појединим местима гасна мрежа не може поставити у исти, онда ће се у таквим случајевима прећи на друге положаје вођења гасовода испод тротоара, ригола, коловоза, али уз примену одговарајућих заштитних мера.

Мернорегулациона станица

Мернорегулациона станица се састоји од: армирано бетонске плоче димензија 5,9x1,75 m на коју се оставља опрема, лимене кућице димензија 5,7x1,75x2,00 m за заштиту опреме, приступних пешачких стаза од пута до објекта и око објекта РС.

Плоча на којој се поставља опрема мора бити од армираног бетона димензија према захтеву опреме.

Стазу од ограде РС до пута извести од бетонских плоча, а ограда око РС се поставља у димензијама 11,70x7,75 m висине 2,0 m.

Обновљиви извори енергије

На подручју општине Врбас постоји могућност примене и употребе обновљивих и алтернативних извора енергије (ОИЕ). Коришћењем ових облика енергије значајно се утиче на побољшање енергетске ефикасности, очување и заштиту животне средине и раст животног стандарда. Да би се остварила већа употреба обновљивих извора потребно је субвенционисати куповину уређаја за конверзију обновљивих извора и финансирати израду пројеката који афирмишу коришћење ових видова енергије, затим искористити енергију биомасе са атарског подручја стимулацијом развоја производње и употребе брикета и пелета као погонског горива за пећи, испитати могућност употребе енергије ветра (могућност постављања ветрогенератора на местима где постоји довољан број ветровитих дана у години) итд.

За искоришћење соларне енергије приликом изградње објеката потребно је постављати фотонапонске модуле и посебно топлотне колекторе као фасадне и кровне елементе. Применом топлотних колектора ће се постићи значајна уштеда у коришћењу топле потрошне воде и загревању унутрашњих просторија у стамбеним и пословним објектима, стакленицима, пластеницима итд. Соларни панели могу се постављати и на тлу, на слободним површинама у оквиру свих парцела пољопривредног, шумског и грађевинског земљишта.

За искоришћење геотермалне енергије потребно је да сваки нови објекат има топлотну пумпу за пренос геотермалне енергије од извора до циљног простора.

За уштеду топлотне енергије приликом загревања објеката (посебно у зимским месецима) препоручује се примена савремених изолационих елемената у њиховој изградњи.

Осим тога препоручује се употреба енергетски ефикасних расветних тела у домаћинствима и заједничкој потрошњи, као и аутоматских система регулације потрошње енергетских уређаја у објекту.

6.2.3. Телекомуникациона инфраструктура

Разводна ТТ мрежа је у целом насељу подземна. За извођење ТТ мреже коришћени су пуњени каблови са термопластичном изолацијом типа ТК 59 m, капацитета 5x4, 3x4, 1x4, са пречником преводника 0,6. Каблови су постављени директно у ископан ров, или су увучени у полиетиленске цеви Ø 40 mm испод пута и у пролазима. У изводно-разводним стубићима каблови прикључне мреже су набачени на прикључне реглете капацитета 10x2. На страни претплатника уграђене су кутије капацитета 2x2, 6x2 и 10x2. До удаљенијих претплатника предвиђено је настављање у уводним кутијама Према подацима „Телеком Србије“ из 2005. године у Змајеву је било 1283 телефонских прикључака. Предвиђено је да се обезбеди телефонски прикључак за свако домаћинство као и проширење телефонске мреже за новопланиране улице.

Дуж свих државних и локалних путева планирају се коридори за изградњу оптичких каблова, од којих је најбитнији оптички спојни кабел међумесне мреже на релацији Нови Сад-Врбас у дужини од 48 km. Такође се планира потпуна дигитализација система фиксне телефоније што подразумева увођење

дигиталних комутационих центара и дигиталних система преноса у свим равнима мреже. Планира се и потпуно каблирање мреже, што са аспекта трошкова експлоатације и утицаја на простор (уклањања ваздушне мреже као физичке препреке) представља оптимално решење.

У кабловско-дистрибутивном систему треба приступити изради идејних пројеката базираних на пројекцији развоја функција насеља и околине. Ови пројекти ће послужити као основ за планску реализацију система у целини и његовим етапама. Крајњи циљ развоја КДС-а је повезивање целокупног система са осталим системима истог типа на нивоу целе државе и региона.

У поштанском саобраћају је до сада утврђена универзална поштанска услуга и уведен знатан број нових услуга. У наредном периоду планира се успостављање ефикасне поштанске мреже, развој курирских сервиса, обезбеђивање поштанске услуге за све кориснике по приступачним ценама, односно достизање стандарда квалитета поштанских услуга прописаних у ЕУ.

Будућа телекомуникациона мрежа градиће се од оптичких, симетричних и коаксијалних каблова, који ће омогућити пренос сигнала великог капацитета. Тиме ће бити омогућена примена нових технологија и повезивање свих локалних мрежа у јединствени телекомуникациони систем Републике Србије.

Систем мобилне телефоније и бежичног преноса података

Развој система мобилне телефоније и постављање нових базних станица ће зависити, како од стварних потреба за повећањем корисника, тако и од технолошког развоја самих система. Подручје насеља Змајева ће у наредном периоду бити потпуно покривено сигналом мобилне телефоније свих постојећих оператера, а антенски системи и базне станице ће се градити према потребама на одговарајућим локацијама које ће испуњавати све технолошко-техничко-урбанистичке параметре за изградњу објеката оваквог типа.

Постојећи системи се задржавају, уз обавезно периодично мерење јачине зрачења електромагнетног поља како је то важећим правилником предвиђено.

На подручју је могуће постављати антенске системе мобилне телефоније уз поштовање свих правилника, техничких прописа и препорука који регулишу ову област. Посебно поштовати препоруку светске здравствене организације.

Такође, на подручју насеља постоје и антенски системи за бежичан (wireless) пренос података путем интернета, као и системи фиксне телефоније који користе антенске системе за пренос сигнала.

7. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Планом се предвиђа уређење свих зелених површина где би биле засађење разноврсне врсте високог растиња, карактеристичне за подручје у коме се налази. При изградњи објеката, нових саобраћајница и паркинг простора постојеће зеленило потребно је заштитити техничким мерама заштите. У случају да се приликом подизања новог објекта уклоне нека од постојећих вредних стабала, она се морају надокнадити у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон и 43/11 - УС).

Парковске површине

На простору у урбанистичкој целини насељског центра, налазе се недовољно уређене мање парковске површине. Делови ових блокова озелењена је као слободна и јединствена целина (парковска површина), у оквиру којих је могуће формирати групације дрвећа и отворене ливаде за одмор и игру деце. При уређењу овог простора треба користити елементе партерне архитектуре и опреме за дечија игралишта.

Уређење парковске површине и платоа испред објекта културе у оквиру насељског центра треба да се заснива на најдекоративнијој хортикултурној обради са савременим елементима партерног уређења, урбаног мобилијара и опреме за дечија игралишта. Предвиђено је опремање зоне неопходним мобилијаром (клубе, корпе за отпатке, јавна расвета и други елементи урбаног мобилијара прикладни за овај простор и његову намену). Предвиђа се и мрежа јавних чесми.

Пешачке површине су димензионисане тако да омогућују пролаз свим сервисним возилима и возилима ватрогасне службе.

Зелене површине комплекса школа и предшколских установа

При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно - хигијенску и фискултурно-рекреативну. Зелене површине треба да чине 40-50% школског комплекса и најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су декоративно обрађене. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством. Школске комплексе уредити у складу са просторним могућностима.

Предшколске установе треба да пруже услове за безбедан боравак и да задовоље здравствено - хигијенске услове. Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школа. Предшколске установе уредити према овом концепту, у складу са просторним могућностима.

Дрвореди

Све саобраћајнице треба да прати линија дрвореда који су постављени према садржају попречних профила. Улице са широким профилима треба да садрже двостране дрвореде од робусног дрвећа и зелене травнате траке. Уже улице треба да су озелењене дрвећем пирамидалних или кугластих форми. Постојеће дрвореде треба допунити на местима где су проређени, садницама исте врсте.

За дрвореде се предвиђа следеће:

- Дрвореди треба да су састављени од врста са високоформираним хабитусом, отпорних на еколошке услове у насељу Змајево (вибрације, оштећења дебла, кресање крошњи и сл.).
- Пожељно је да су примењене врсте аутохтоне, адаптиране на постојеће услове и да не захтевају посебне услове одржавања.
- У примени врста зеленила држати се традиције код избора саднице, али и применити оне врсте које могу да задовоље еколошко-естетске захтеве, као и услове координације са мрежама техничке инфраструктуре.

Дрвореди као категорија насељског зеленила треба да буду третирани правило код уређења Змајева и то везано за саму изградњу. У оквиру урбанистичке документације за саобраћајнице утврђени су сви неопходни услови и елементи за подизање одговарајућег зеленила (дрвореда, живица, травњака). Минимална одстојања од стабла до објекта и ивице рова инсталација:

- Објекат-високоградња	5,00 m
- Водовод	2,50 m
- Гасовод	2,00-2,50 m
- Канализација	2,50-3,50 m
- ПТТ	1,50 m
- Електроинсталације	1,50 m
- Топловод	2,00 m
- ТТ инсталације	1,00-2,00 m

Положај високе и средње вегетације ускладити са положајем зграда и објеката надземне и подземне инфраструктуре.

Паркинг-просторе покрити широким крошњама листопаднoг дрвећа на растојању стабала од 10 m. Уколико не постоји травната трака за садњу, иза сваког четвртог паркинг-места оставити простор за дрво.

Зелене површине радних комплекса

Главна функција је стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, стварање слободних простора за краћи одмор радника. Зеленило радних комплекса треба формирати унутар фабричких комплекса, тако да заузима 20-30% укупне површине, односно појас ширине мин. 10,00 m, ободом комплекса, постоји могућност за одређена одступања само уколико не постоје просторне могућности. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и праšину. У зони производних зона зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката и главних пешачких праваца.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

8.1. Посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи

Мере заштите и унапређење животне средине

Избору нових инвестиција и планирању проширене репродукције постојећих капацитета привредних активности у радној зони треба да претходи сагледавање стања и процена утицаја на животну средину.

Неопходно је да се обезбеди одржавање постројења у технички исправном стању и редовно функционисање наменских уређаја за заштиту животне средине.

За решавање угрожености животне средине у зони потребно је квалитативно и квантитативно пратити све негативне појаве да би се обезбедиле адекватне мере са становишта штетности, приоритета и могућности спречавања изbacивања штетних материја у околину, у складу са утврђеним законским обавезама.

На основу оцене о постојећем стању и планираних активности, у области заштите и унапређивања квалитета средине потребне су:

- обнова и ревитализација девастираног;
- спречавање и ограничавање нових загађења;
- реконструкција која отклања све недостатке технологије штетне за животну средину.

Заштита земљишта:

Заштиту земљишта остварити спровођењем адекватних техничких решења одвођења атмосферских вода као и пречишћавањем отпадних вода. Заштиту земљишта спровести придржавајући се режима за држање стоке, при обављању пољопривредних делатности. Правилником о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића („Сл. гласник РС“, бр. 81/06) и општинском одлуком прописани су услови за држање стоке у насељу. Поштовањем одредби овог плана, планском градњом, рекултивацијом деградираних површина и заштитом пољопривредног земљишта, постићи ће се пуна заштита земљишта.

Заштита ваздуха:

Овим планом се предлажу мере којима ће се извршити поправка квалитета ваздуха насеља, концентрисањем индустријских садржаја у радној зони.

Дислокацијом теретног и транзитног саобраћаја, изградњом обилазнице и транзитне саобраћајнице, смањиће се утицај емисије гасова и прашине који настају радом мотора са унутрашњим сагоревањем, као и буке на стамбени део насеља.

На очување и поправку квалитета ваздуха ће нарочито утицати повећање фонда зеленила и његова правилна дистрибуција. У том смислу ће бити значајне следеће категорије зеленила: паркови, зелене површине спорта и рекреације, посебно око канала Јегричка, улично зеленило, зелене површине у оквиру индустријског комплекса и заштитно зеленило. Зеленило ће утицати на пречишћавање ваздуха, смањење екстремних температура, заштиту од ветра, гасова, прашине, подземних вода, еолске ерозије, вибрације и заштиту земљишта рекултивацијом деградираних површина.

Правилном дистрибуцијом насељског зеленила и међусобним повезивањем у линијски систем, постићи ће се веза са шумама и атарским зеленилом, што ће омогућити стално проветравање насеља.

Заштита вода:

Основни облик заштите квалитета вода подразумева:

- Спровођење техничко-технолошких мера на отпадним водама и концентрисаним изворима загађивача (предtretман, прикупљање и пречишћавање отпадних вода), контроле расутих извора загађивача и спровођењем одређених мера на потенцијалним и посредним изворима загађивања.
- Заштиту свих изворишта вода у складу са законом.
- Постепену замену технологија у оним технолошким процесима у којима у свету постоје чистије и ефикасније технологије.
- Накнаду за испуштање загађених вода треба довести на ниво да буде већа од трошкова пречишћавања отпадних вода.
- Предузећима која граде постројења за пречишћавање или замењују прљаве технологије треба пружити пореске олакшице за спровођење тих мера.
- Санација и рекултивација депоније комуналног отпада.

У складу са развојем привреде потребно је у наредном периоду предузимати превентивне мере против загађивања животне средине побољшањем технологије и изградњом нових објеката, елиминисањем негативних ефеката загађења животне средине на постојећим изворима загађивања, постепеном ликвидацијом технолошки застарелих погона, а сви нови планирани инвестициони објекти морају задовољити ниво квалитета средине према одговарајућим стандардима.

Негативне последице привредних активности у зони потребно је елиминисати или свести у границе дозвољених концентрација пречишћавањем отпадне воде, формирањем зелених зона заштите између индустријских комплекса и дуж саобраћајница, неутралисањем опасног отпада, сталним праћењем стања животне средине и предузимањем одговарајућих мера.

За планиране намене у радној зони обавезна је израда Студије процене утицаја на животну средину на основу Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 135/2004 и 36/2009) и Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, број 11/08).

Мере заштите и унапређење природе

Станишта заштићених и строго заштићених врста и еколошки коридор:

- станиште природних реткости –Баре,
- деоница канала Јегричка у обухвату Плана –регионални еколошки коридор.

Мере заштите станишта заштићених и строго заштићених врста и еколошки коридор:

На стаништима заштићених и строго заштићених врста:

- забрањено је мењати намену површина;
- забрањени су мелорациони подухвати, а неопходно је ускладити постојећи режим вода са циљевима заштите станишта;
- забрањено је отварање површинских копова и промена морфологије терена, подизање ветрогенератора, уклањање травнатог покривача са површинским слојем земљишта, сви видови загађивања, као и све остале радње које могу угрозити присутне заштићене и строго заштићене врсте и њихова станишта;
- забрањено је уношење инвазивних врста биљака и животиња као и подизање заштитног зеленила без посебних услова Завода за заштиту природе Србије;
- за изградњу или обнављање објеката и инфраструктуре у функцији одрживог коришћења ових просторних јединица, као и за туристичке активности, неопходно је тражити услове заштите природе;
- потребно је обезбедити одрживо коришћење травнатих површина за кошење и испашу, у складу са интересима очувања традиционалних културних вредности и развој сеоског туризма. Препоручује се повезивање традиционалног коришћења простора са програмима Министарства пољопривреде.

Ради очувања функционалности еколошког коридора:

- поплочавање и изградњу обале коридора свести на минимум, а поплочане/изграђене деонице прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила;

- минимална удаљеност планираних нових објеката (чија намена није везана директно за обалу) треба да буде најмање 50,0 m од канала;
- обалу канала у насељу визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1,0-3,0 m где год је то могуће;
- очувати вегетацију приобаља (шашеви и тршћаци) и травну вегетацију насипа на што већем делу канала;
- заштитни појас канала у минималној ширини од 8,0 m треба да има травну вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. Забрањено је узурпирати заштитни појас канала преораванњем, изградњом објеката и сл.;
- у планирању осветљења насеља избегавати директно осветљење обале канала и применити одговарајућа техничка решења у складу са еколошком функцијом локације (тип и усмереност светлосних извора, минимално осветљење у складу са потребама јавних површина);;
- забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја у коридор.

Опште мере заштите биодиверзитетеа:

Неопходно је подизање високог заштитног зеленила између предметне радне зоне и обрадивих површина, ради смањења или спречавања имисије загађујућих материја. Приликом подизања пољозаштитног зеленила са улогом вишефункционалног пуфер појаса, неопходно је следеће:

- учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде најмање 50% ради очувања биодиверзитета аграрног и урбаног предела уз одговарајућу разноврзност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева;
- због близине заштићеног добра Парк природе „Јегричка“, током уређења зелених површина не треба садити инвазивне врсте. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Licium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Мере заштите квалитета животне средине:

- На простору заштићеног природног добра Парк природе „Јегричка“ и у зони утицаја на осетљиве екосистеме није дозвољено складиштење опасних материја и нерегуларног отпада.
- Решење инфраструктуре усагласити са свим постојећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха. Непречишћене и недовољно пречишћене отпадне воде не смеју се упуштати у заштићено природно добро Парк природе „Јегричка“.
- Зауљене отпадне атмосферске воде треба да буду адекватно прикупљене (системом непропусних дренажних цеви) и, као и технолошке и санитарне отпадне воде, одговарајуће пречишћене пре упуштања у крајњи реципијент. Пројектовани капацитет уређаја за третман отпадних вода (АПИ сепаратор за зауљене отпадне воде, систем за маханско и хемијско пречишћавање технолошких отпадних вода) мора омогућити пречишћавање ефлуента до законски потписаног нивоа квалитета.

- У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати следеће законске захтеве:
 - свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животnoj средини,
 - начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме,
 - природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела,
 - непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.
- У складу са чланом 99. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/09), којим је предвиђена обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Посебни услови уређења Парка природе „Јегричка“:

Парк природе „Јегричка“ под заштитом је од 2005. године („Службени лист општине Врбас“, бр. 7/2006, „Службени лист општине Бачка Паланка“ бр. 13/2006 и „Службени лист општине Жабал“ бр. 11/2005). Према Правилнику о категоризацији заштићених природних добара („Службени гласник РС“, број 30/92) сврстава се у трећу категорију као значајно природно добро, површине је 1144,81 ha, подељен је у три целине од чега се део целине А, која је у режиму III степена заштите, налази у административним границама насеља Змајево (напомена: уколико дође до измене Акта којим се уређује заштита Парка природе „Јегричка“, примењиваће се правила из Акта о заштити овог природног добра).

Парк природе „Јегричка“ је станиште ретких и угрожених биљних и животињских врста. Највећи водоток јужно бачке лесне терасе, Јегричка, препун је ретких биљака и животиња као што су белобрка чигра, еја мочварица, ћубасти гњурац, патка њорка, видра, барска корњача, а од биљног света ту су увијуша и водени орашак. Богатство и разноврсност природних вредности и мозаичност станишта чине ово место идеалним за еколошку едукацију, одмор и рекреацију.

Туристички потенцијал Парка природе „Јегричка“ су велики. Подручје са богатим живим светом, очуваним природним вредностима и прелепим пејсажима, као што је Јегричка, представља изузетно атрактивно место за организовање програма едукације, рекреације и развој екотуризма, а најзначајније место у структури посетилаца заузимају ђаци, студенти, научни радници и спортски риболовци.

Природна богатства Парка могу се сагледати кроз:

- шетњу стазама здравља и рекреације,
- вожњу бициклима кроз природни амбијент,
- туристичку вожњу дрвеним чамцима или
- посматрање птица („birdwatching“) са осматрачнице.

Заштита градителског наслеђа

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту

споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

У Регистру заштићених културних добара и евиденцији објеката под претходном заштитом у насељу Змајево евидентиране су следеће непокретности које уживају претходну заштиту:

Појединачни објекти:

- Зграда месне заједнице, улица Ивана Милутиновића број 59 на катастарској парцели број 949 К.О. Змајево – саграђена у стилу сецесије.
- Римокатоличка црква у улици Ивана Милутиновића број 119 на катастарској парцели број 1512 К.О. Змајево - саграђена 1818. године на месту мање цркве. Поседује стилске облике класицизма док је звоник накнадно направљен у духу неготике.
- Српска православна црква у улици Петра Драпшина број 68 на катастарским парцелама број 995, 996 и 997 све К.О. Змајево – представља типични православни храм у барокном стилу из XVIII века.

Археолошки локалитети:

- више археолошких локалитета у атару села (уз границу са грађевинским подручјем насеља) који су констатовани у току изградње канала ДТД.

Честа појава код споменика културе или евидентираних непокретности је губитак функције, и неналажење нове, те су ти простори изложени све рапиднијем пропадању. Решење је проналажење нових функција евидентираних непокретности у оквиру агро и еко туризма. Приликом вршења таквих пренамена треба бити пажљив како оне не би резултирале губитком вредности ових простора, те због тога планове ревитализације треба темељити на конзерваторским елаборатима.

Објекти проглашени за непокретна културна добра морају се чувати у интегралном облику.

Мере заштите непокретних културних добара-споменика културе:

- очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба кровних равни, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала, функционалних карактеристика и оригиналних натписа,
- коришћење споменика културе као репрезентативног простора у културно-просветне намене,
- уклапање свих накнадно додатих делова и последица каснијих адаптација на фасади и унутрашњости споменика културе,
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе,
- реновирање свих инсталација, постављање и одржавање адекватне спољне и унутрашње расвете,
- постављање и редовно одржавање громобранске инсталације и уређаја за заштиту од пожара,
- ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе.

Мере заштите простора:

Пре предузимања било каквих земљаних радова на свим констатованим археолошким локалитетима и у зонама заштите, потребно је од надлежног завода

исходovati претпројектне услове и мере заштите. На овим локалитетима и у зонама заштите, морају се обавити претходна заштитна археолошка истраживања, пре изградње нових објеката, инфраструктурних коридора и извођења других грађевинских радова. Изградња мора бити условљена искључиво уз претходно прибављене услове и мере заштите.

У оквиру границе плана на графичком прилогу „Катастарско-топографска подлога са границом плана, обухватом грађевинског подручја и поделом на посебне урбанистичке целине и зоне“ у размери 1:2500, приказани су локалитети културног наслеђа у насељу.

Мере заштите од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава за планиране објекте у грађевинском подручју планира се и изградња склоништа.

Према процени угрожености од ратних разарања, радне зоне могу бити и главни циљеви напада. То указује да је потребно предузети све техничко-технолошке и урбанистичке мере заштите да би се смањио обим повредивости околног простора.

Склањање људи и материјалних добара спроводиће се у складу са Одлуком о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Врбас са реонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим реонима („Сл. лист општине Врбас“, бр. 5/92).

При пројектовању нових зграда, комуналних објеката, обавезна је примена свих прописа и смерница, а у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа („Сл. лист СФРЈ“, бр. 55/83 и „Службени Војни лист“, бр. 13/98), одлукама донешеним на нивоу Општине, односно условима добијеним од одговарајућих органа Министарства одбране Републике Србије.

Склонишни капацитети на новим радним комплексима планирају се за две трећине најбројније смене у ратним условима, уз задовољење принципа лоцирања, односно удаљења од радног места до склоништа. Склоништа су основне намене. За мање комплексе, где треба штитити мање од 50 особа, могу се градити и склоништа допунске заштите уз сагласност надлежног органа цивилне заштите.

На основу члана 65. став 4. Закона о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 111/09) према коме „орган надлежан за издавање дозволе издаће грађевинску дозволу за изградњу објекта у коме се не гради склониште само уколико инвеститор приложи доказ о плаћеној накнади за изградњу склоништа“, у смислу члана 64. став 2 закона и став 5. „орган за издавање грађевинске дозволе не може издати грађевинску, односно употребну дозволу за објекат за који се гради склониште, уколико нису испуњени прописани услови за изградњу, односно употребу склоништа.“

Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

За територију општине Врбас нису вршена микросеизмичка истраживања. За одређивање степена угрожености од земљотреса користе се подаци из „Карте микросеизмичке рејонизације“. Северни и североисточни део територије катастарске општине налази се у зони VII степена MCS, а јужни и југоисточни део, као и само насеље налази се у зони VI степена MCS. Оба степена сеизмичности не изазивају катастрофалне последице али је потребно предузети мере заштите у складу са прописима који важе за све степене сеизмичности.

При појачаној сеизмичкој активности на територији насеља Змајево могу настати тешка разарања на објектима, поједини објекти се руше, а многи постају неупотребљиви за становање. Посебне утицаје на појачано негативно дејство земљотреса имају високе подземне воде. Последице земљотреса могу бити разорне због могућих пожара већих размера, изливања водовода и канализације, кидања електроинсталација, зарушавања уских улица, рушења високих димњака, рушења слабог грађевинског фонда и могућих људских жртава и велике материјалне штете.

Мере заштите у случају земљотреса садржане у просторним решењима плана односе се на зонирање, децентрализацију и дисперзију. На смањење утицаја повредљивости територије Змајева у случају земљотреса утичу планирана изграђеност земљишта, густина насељености, системи изградње, спратност објеката и мрежа неизграђених површина. Планиране су слободне површине као противпожарне преграде у оквиру стамбених зона намењене за измештање и збрињавање становништва, за потребе болница, за шаторе и монтажне објекте за смештај угроженог становништва.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) по коме су основа за планирање и пројектовање сеизмички интезитет за поврати период од 500 година и Правилник о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката у сеизмичким подручјима (нема законску снагу).

Ради заштите од пожара у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09) објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу;
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, по којима најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,00 m од габарита објекта.

Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона („Сл. лист СРЈ“, број 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96).

Угроженост и повредивост простора са аспекта елементарних непогода условљено је међузависношћу изградње и природне средине, разних природних фактора и узрока који делују унутар урбане средине.

Нарочиту пажњу потребно је обратити на све подземне инсталације, како не би дошло до прекида истих.

Урбанистичке мере заштите простора:

Од урбанистичких мера предвиђају се довољно широке противпожарне препреке које представљају постојеће и нове улице и зелени коридори, лоцирање индустријских објеката и складиштење запаљивих материјала ван површина намењених становању.

Заштита од јаких ветрова подразумева одређене мере заштите које се огледају у поштовању грађевинско-техничких мера при пројектовању. Метеоролошке мере -постављање објеката дужом страном у правцу дувања ветра, где год је то могуће. Дендролошке мере -се односе на формирање заштитног зеленог појаса одређене ширине, густине и врсте дрвећа (високо дрвеће) попречно на правац дувања ветра, где постоје просторни услови.

Урбанистичке мере заштите, у погледу сеизмичности терена, се односе на поштовање процента изграђености, обезбеђење слободних површина и проходности, односно довољно широких уличних коридора. Техничке мере заштите огледају се у поштовању прописа за пројектовање и изградњу у сеизмичким подручјима.

Мере заштите и одбране од поплава и појаве подземних вода

Надлежно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ доставило је следеће податке и услове: Кроз подручје обухваћено планом протиче каналисани водоток Јегричка, док на западном делу насеља постоји мелиорациони канала J-III.

Неопходно је уважити следеће водопривредне услове:

- Дуж обале канала Јегричка у Змајеву, у појасу ширине мин 7,00 m не могу се градити никакви објекти, а обале морају бити слободне за пролаз и рад механизације која одржава канал.
- Граница и намена водног земљишта се не може мењати али се дозвољава привремено коришћење Јегричке за спорт, рекреацију и одржавање под условом да се не угрожава функција канала.
- У зони насеља Змајево канал Јегричка има следеће карактеристике водостаја:
 - максимални 78,60 m н.в.
 - минимални 77,40 m н.в.
 - радни од 77,50 до 78,00 m н.в.
- У обалном појасу мелиорационог канала J-III ширине 14,00 m не могу се градити никакви објекти на обе обале и овај појас мора бити стално слободан за одржавање канала, његову реконструкцију и сл.

Нису вршена ажурна детаљна истраживања нивоа подземних вода, тако да се не зна њихов максимални могући ниво. Изградњом каналске мреже хидросистема ДТД смањен је ниво подземних вода на свим деловима територије Општине, у границама за максималне водостаје од 1,50 - 2,00 m.

У општини Врбас не постоји опасност од угрожавања насеља при максималним вредностима нивоа подземне воде. Основна мера заштите се огледа у поштовању грађевинских норми и стандарда приликом пројектовања и грађења свих врста објеката нискоградње, високоградње и инфраструктурних коридора.

8.2. Посебни услови за неометано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, одн. од 1:20 (5%) до 1:12 (8%), обезбеђењем довољне ширине (мин. 90 cm), безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина.

Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности («Сл. гласник РС», бр. 19/12).

8.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства (Правилник о енергетској ефикасности зграда, „Сл. гласник РС“, бр. 61/11).

Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Енергетски разред нове зграде, који се исказује енергетским пасошем зграде, мора бити најмање "С" (латинично Ц) или виши. Енергетски разред за постојеће зграде, након извођења радова на реконструкцији, доградњи, обнови, адаптацији, санацији и енергетској санацији, мора бити побољшан најмање за један разред.

Код обезбеђивања ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир век трајања зграде, климатски услови локације, положај и оријентација зграде, њена намена, услови комфора, материјали и елементи структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји, као и извори енергије и когенерација и могућност за коришћење обновљивих извора енергије.

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објекта, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објекта (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна осветла тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- код постојећих и нових објекта размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

IIБ. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

9. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу (односно јавној површини са које је могућ приступ), границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

Грађевинска парцела се може образовати на земљишту које је планом предвиђено за изградњу и које одговара условима садржаним у правилима уређења и у правилима грађења.

За грађевинско земљиште јавне намене утврђена је ширина регулационе линије, односно граница грађевинске парцеле улица, која се не мења.

За грађевинско земљиште остале намене није дозвољено даље уситњавање катастарских парцела ван урбанистичких условљености за планиране зоне.

Минимална величина грађевинске парцеле јавне намене која се може сматрати грађевинском парцелом и на којој је дозвољена изградња је 350 m². Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле је 12,0 m (оптимално 14,0 m).

Образовање грађевинских парцела остале намене се врши у складу са правилима датим у одељку број „13. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПО ПОЈЕДИНАЧНИ УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА“.

Исправка границе парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације. Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Исправка свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену правила у одељку број „13. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПО ПОЈЕДИНАЧНИ УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА“.

10. РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

Регулисање односа у простору је извршено дефинисањем положаја нових регулационих линија, граница зона и осе саобраћајнице и постављањем регулационих линија, односно граница зона, у односу на осу саобраћајнице, односно грађевинских линија у односу на: регулациону линију саобраћајнице, регулацију јавних површина и границу зоне.

На основу путне и уличне мреже планом су утврђене регулационе линије саобраћајница са основним ситуационим и нивелационим елементима. Према значају саобраћајнице су планиране у две категорије:

- Примарна саобраћајна мрежа обухваћена је улицама у профилу Главних насељских саобраћајница. Планом се предвиђа проширење и изградња ових саобраћајница са приближним нормалним попречним профилем од 24,0-30,0 m.
- Секундарна саобраћајна мрежа обухваћена је постојећим и новоформираним улицама које су образоване пресецањем постојећих блокова. Планом се предвиђа изградња ових саобраћајница са приближним нормалним попречним профилем од 14,0-24,0 m. Приступне саобраћајнице формиране су продором у урбанистичким целинама претежно намењеним становању. Приближна регулациона ширина ових саобраћајница је до 15,0 m.

Реализација свих саобраћајница захтева значајне активности након доношења регулационог плана. То подразумева, поред осталог, припрему техничке документације којом ће се дефинисати сви технички елементи који трасу саобраћајнице одређују у простору. Идејним и главним пројектом аналитички

одредити трасу саобраћајнице, хоризонталну и вертикалну регулацију, прикључке, попречне и подужне профиле, објекте и комуналне водове.

Приликом израде пројектне документације могућа су одступања (и померања) датих стационажа, кота нивелете и попречних профила за $\pm 10\%$ од свих планираних вредности.

У односу на регулационе линије планиране су грађевинске линије. За постојеће објекте који се задржавају и у случају реконструкције, задржавају се постојеће грађевинске линије. За планиране објекте утврђена је грађевинска линија на следећи начин:

- на удаљености максимално 5,0 m од регулационе линије примарне и секундарне саобраћајне мреже и
- на удаљености минимално 7,0 m од регулационе линије канала Јегричка.

Изузетно је дозвољено одступање од дефинисаних удаљености грађевинске од регулационе линије за поједине објекте специфичне намене (нпр. објекат за технички преглед моторних возила, камниона и аутобуса и сл.), а све у складу са важећим Правилником или другим правним актом за ту врсту објекта и уз услове и сагласност управљача пута.

11. НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Грађевинско подручје обухваћено планом, налази се на терену који је под великим утицајем површинских и подземних вода, па је за потребе коришћења земљишта неопходно формирати систем за одвођење атмосферске воде путем отворених јаркова до изградње канализационе мреже атмосферских вода, као и континуално одржавање исте.

На графичком приказу „План површина јавне намене са саобраћајним решењем, регулационим линијама и нивелационим котама улица и површина јавне намене“ у Р 1:2500 дат је висински положај укрштања саобраћајница, који представља основу за пројектовање садржаја.

На колском прилазу парцелама преко тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом.

Након детаљнијих снимања у оквиру пројектовања саобраћајница могућа су одређена одступања, тако да нивелациони план представља основу за даљу разраду. Детаљно нивелационо решење на целој траси пута дефинисаће се идејним и главним пројектима, на основу овог плана.

12. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

12.1. Правила за изградњу саобраћајне инфраструктуре

Друмски саобраћај

Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајне инфраструктуре:

Положај саобраћајних површина у простору (улице, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће и планиране границе

парцела. Диспозиција прикључака биће дефинисана у складу са организацијом садржаја у комплексима, а услове прикључења на планиране саобраћајнице издаће надлежно Јавно предузеће, односно надлежни органи и организације.

Најмања планирана ширина коловоза је 7,10 m. Радијус кривина на укрштању саобраћајница су минимално 14 m, осим интерних саобраћајница где могу износити и 12 m (изузетно 9 m). Тротоари су минималне ширине за једносмерно кретање пешака 0,8 m (слободни 1,2 m), а за двосмерно кретање 1,6 m (слободни 2,0 m).

У зависности од намене простора, дефинишу се следећи начини решавања потреба за паркинг-простором:

- паркирање се решава у оквиру парцела отвореним паркингом на парцели, изградњом гараже као посебног објекта, или у оквиру сутерена или приземља пословног објекта, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима;
- дуж секундарне уличне мреже и уз ободне саобраћајнице, приликом реализације појединачних пословних објеката, неопходно је обезбедити одговарајући паркинг-простор, у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности и просторним могућностима.

Ширина паркинг-простора за управно паркирање износи 2,40 m, а дужина од 4,80 до 5,00 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са просторним потребама инвалида.

Тротоаре и паркинге градити од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација).

Ширина бицикличке стазе планирана је у саобраћајном профилу за једносмерни саобраћај 1,0 m (слободни профил ширине 1,5 m), а за двосмерни 2,0 m (слободни профил ширине 2,5 m).

Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Саобраћајне површине унутар појединачних комплекса уредити у складу са технолошким процесом, уз поштовање услова за кретање противпожарних возила.

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник Републике Србије”, број 18/97).

Правила за изградњу раскрснице са кружним током:

Раскрсница са кружним током треба тежити централној симетрији кружне раскрснице укључујући и зоне излива/улива како би се обезбедили равноправни услови за све токове.

Најоптималнији спољни радијус износи 50,0 m (минимално 35,0 m). Извршити проверу криве трагова меродавног теретног возила на предметној кружној раскрсници.

Кружни коловоз се димензионише као једнотрачни. Угао пресецања са једнотрачним уливом мора бити приближан правом углу.

Планирана раскрсница, кружни ток, мора да буде изведена тако да се возила могу безбедно укључивати на пут и искључивати са пута уз обезбеђење зона потребне прегледности у складу са прописима. За возила која захтевају елементе веће од меродавних (нпр. теретно возило са приколицом), мора се извршити додатно проширење кружног коловоза на рачун кружног подеоника како би се обезбедила проходност таквих возила.

Ширина планираних саобраћајних трака у кружној раскрсници треба да се димензинише према криви трагова.

При појави аутобуског саобраћаја, стајалишта лоцирати иза кружне раскрснице и ван коловоза.

Потребно је обезбедити пешачке и бицикличке стазе и прелазе у зони кружне раскрснице.

Сходно члану 33. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, број 101/2005), обезбедити зоне потребне прегледности у складу са прописима, тако да прегледност у подручју кружне раскрснице мора бити сагласна начину функционисања односно, да возила у кружном току увек имају предност у односу на возила која се уливају као и осталим функционално-просторним карактеристикама.

Решити прихватање и одводњавање површинских вода будуће кружне раскрснице.

Приликом извођења радова на изградњи кружне раскрснице, водити рачуна о заштити постојећих инсталација поред и испод путева.

Правила за реконструкцију друмско-пешачког моста преко канала Јегричка:

Мост планирати на ширине ~10,0 m, а дужина је постојећа.

Мост пројектовати са следећим базним елементима попречног профила:

- ширина коловоза на мосту је 7,10 m;
- ширина стаза за кретање пешака је 1,0 m;
- заштитне челичне баријере су висине 0,80 m;
- ограда са пешачким стазама је висине 1,20 m.

Основ за израду Главног пројекта реконструкције друмско-пешачког моста на каналу Јегричка је овај план.

Услови за изградњу станице за снабдевање горивом

На путевима примарне саобраћајне мреже могућа је изградња станица за снабдевањем горивом. Станице за снабдевањем горивом могу бити изграђене са ужим и ширим садржајем.

- Под ужим садржајем станице за снабдевањем горивом се подразумевају следећи садржаји: места за истакање за све врсте горива, манипулативна површина, цистерне, систем цевовода, отвори за пуњење и преглед цистерни, продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевањем горивом и надстрешница.
- Под ширим садржајем станице за снабдевањем се подразумева „ужи садржај“ станице за снабдевањем горивом уз додатак следећих садржаја: перионица, сервисна радионица, угоститељство и паркинг.

Станице за снабдевање горивом се на просторима предузећа у циљу обављања њихове делатности могу градити на основу плана, уз поштовање

саобраћајних и прописа који регулишу безбедност њиховог коришћења и спречавања угрожавања окружења.

Најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 25,00 m.

Свака локација станице за снабдевањем горивом мора се разрађивати уз поштовање законских и техничких прописа, Правилника о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности и Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива.

Основ за изградњу станица за снабдевање горивом је израда урбанистичког пројекта.

Правила за постављање инсталација:

У заштитном појасу јавног пута на основу члана 28. став 2. закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, број 101/2005), може да се гради, односно поставља водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви- својина Републике Србије, и на којима се ЈП „Путеви Србије“, Београд води као корисник, или је ЈП „Путеви Србије“, Београд правни следбеник корисника.

Траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметног пута.

Услови за паралелно вођење

инсталација са предметним путем:

Предметне инсталације планирати на удаљености минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила- ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање у односу на планирану траку предметног пута.

На местима где није могуће задовољити претходне услове мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

Не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

Услови за укрштање предметних

инсталација са предметним путем:

- укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0 m;
- укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација на минимум 10,0 m.

У зони постављања предметних инсталација поред и испод предметног државног потребно је:

- обавезно резервисати земљиште за проширење предметног пута;
- усвојити постојеће ширине, подужне и попречне падове коловоза предметног пута у зони постављања предметних инсталација;
- предвидети у зони предметних укрштаја трајну и квалитетну заштиту и стабилизацију предметног државног пута, према Закону о јавним путевима („Сл. гласник РС“, бр. 101/05).

Заштитна ширина за постављање стубова евентуалне јавне расвете и семафора, рачуната од ивице коловоза предметног пута, за режимску брзину кретања возила од 50 km/сат, износи:

- 1,00 m уколико се стубови постављају поред коловоза који уз ивицу има изграђене издигнуте ивичњаке и
- 1,50 m уколико се стубови постављају поред коловоза који уз ивицу има изграђену ивичну траку.

Основ за реализацију инфраструктуре друмског саобраћаја је овај план.

Железнички саобраћај

Реконструкцији и изградњи жељезничких постројења треба да претходи израда идејног решења и плана детаљне регулације који морају бити усклађени са планом и програмом модернизације железничког саобраћаја у Србији. На основу тог решења дефинисаће се технички елементи за реализацију појединих објеката који су у функцији железничког саобраћаја, при чему се треба придржавати следећих начела:

- Железничку инфраструктуру чине железничке пруге (доњи и горњи строј пруге), објекти, електроенергетска и стабилна постројења електричне вуче са припадајућим објектима, телекомуникациона и информатичка постројења и уређаји, сигнално-сигурносна постројења и уређаји са припадајућим објектима, опрема пруге, зграде железничких станица са припадајућим земљиштем и остали објекти на железничким станицама који су у функцији железничког саобраћаја, земљиште у пружном и заштитном појасу пруге.
- Пружни појас је простор између железничких колосека, земљиште испод колосека лево и десно поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8,00 m, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12,00 m односно 14,00 m код далековода напона преко 220 kV, рачунајући од горње ивице шине.
- У пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз претходну сагласност ЈП "Железнице Србије", могу се градити објекти и постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници.
- У пружном појасу, уз претходно прибављену сагласност ЈП "Железнице Србије", може се планирати вођење градске комуналне инфраструктуре кроз труп пруге, с тим да се укрштај са пругом планира под правим углом, а уколико постоје просторна ограничења да се укрштај не може извршити под правим углом, угао не сме бити мањи од 60°.
- Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине по 200,00 m, рачунајући од осе крајњих колосека.

- У заштитном пружном појасу се може планирати грађење стамбених, пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25,00 m рачунајући од осе крајњег колосека.
- У заштитном пружном појасу се може планирати паралелно вођење трасе каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али не ближе од 8,00 m рачунајући од осе крајњих колосека; уколико због просторних ограничења, постоји потреба да се трасе воде по железничком земљишту треба их планирати, тако да буду постављене по граници железничког земљишта.
- Укрштање железничке пруге и пута у станичном рејону између улазних, односно излазних скретница од којих почињу станични колосеци, не може бити у истом нивоу.
- Укрштај железничке пруге са јавним путевима изводи се њиховим свођењем на најнеопходнији број, усмеравањем два или више јавних путева на заједничко место укрштања. Размак између два укрштања пруге и јавног пута не може да буде мањи од 2000 m, осим у урбаном подручју према посебном договору железнице и надлежне градске управе.
- Укрштање железничке пруге са некатегорисаним путевима изводи се усмеравањем тих путева на најближи јавни пут, који се укршта са односном пругом. Ако то није могуће, треба међусобно повезати некатегорисане путеве и извести њихово укрштање са пругом на заједничком месту.
- При планирању денивелисаних укрштања пруге и пута изградњом друмских надвожњака и подвожњака, сви елементи ових објеката морају бити усклађени са елементима пруге на којој се ови објекти планирају.

12.2. Правила за изградњу комуналне и енергетске инфраструктуре и услови за њихово прикључење

Услови за изградњу хидротехничке инфраструктуре

За изградњу водоводне и фекалне канализационе мреже потребно је затражити и исходovati техничке услове за изградњу истих од стране ЈКП „Стандард“, Врбас, РЈ „Водовод и канализација“, и исте испоштовати приликом израде пројектне документације и изградње.

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и објеката, дрвореда и др., не сме бити мање од 2,5 m. Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објекта не сме бити мање од 2,0 m, тј. минимално једнака дубуни ископа. Минимална дубина укопавања цеви водовода је 1,0 m, а канализације је 1,5 m од врха цеви до коте терена. Канализационе цеви постављати искључиво испод водоводних цеви.

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама на одстојању приближно 30 m, поставити ревизионе силазе.

Уколико се предвиђа изградња секундарне фекалне канализационе мреже за прикупљање санитарних отпадних вода испод коловозне конструкције, мора се обезбедити могућност несметаног прикључења корисника на исту (нпр. изградњом прикључних шахта на зеленој површини за више корисника и сл.).

Услови за прикључење на водоводну мрежу:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- водомерни шахт предвидети на удаљености највише 5,0 m од регулационе линије објекта на парцели корисника.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП „Стандард“, Врбас.

До израде Елабората о зонама санитарне заштите водозахвата за насеље Змајево, примењивати опште одредбе Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник РС“, бр. 92/08).

Услови за прикључење на канализациону мрежу:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- први ревизиони канализациони шахт на прикључку предвидетити на парцели корисника, на удаљености највише 5,0 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП „Стандард“, Врбас.

За изградњу објеката потребно је затражити услове са аспекта водовода и канализације, услове за прикључење, укрштање и паралелно вођење са инсталацијама, од надлежне службе ЈКП „Стандард“, РЈ „Водовод и канализација“ Врбас.

Услови за изградњу енергетске инфраструктуре

Снабдевање електричном енергијом

Дозвољава се замена ваздушних водова или делова ваздушних водова кабловским. Кабловски водови се полажу јавном површином, спуштају се са одговарајућег стуба, полажу јавном површином, у складу са важећим стандардима и поново подижу на стуб у линији предметног далековода. Кабловски 20 kV водови планирани су да буду изведени каблом ХНЕ 49А (3x(1X150)) mm². Каблове полагасти у ров на дубину 0,8-1,0 m, каблове полагасти вијугаво због компензације слагања тла и утицаја температуре. Каблови се полажу у слоју постелнице од песка или ситнозрнате земље дебљине 20 cm. На постелницу се постављају пластични штитници, а на 40 cm изнад кабла ПВЦ трака упозорења. У случају да се каблови постављају испод пута обавезно је да се стављају у пластичне цеви или кабловску канализацију.

Зона заштите од утицаја ваздушне високонапонске 20 kV мреже је растојање хоризонталне пројекције линије проводника и објеката и износи минимум 5 m са обе стране ваздушног високонапонског вода, укупно 10 m. Није дозвољено вођење водова преко објеката у којима се налази лако запаљив материјал.

20 kV далековод изградити у складу са условима надлене електродистрибуције.

0,4 kV кабловску мрежу изградити у складу са потребама потрошње. Кабловску мрежу извести алуминијумским кабловима PPOO A (4x150) mm². Траса мора бити приступачна, низана из ормана тип ЕВ 2П у орман. Број извода одредити према потребама потрошача у блоку.

Снабдевање објекта електричном енергијом вршиће се прикључивањем на електро мрежу према условима ЈП ЕПС „Електросрбије“.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Механичка и електрична изолација мора бити појачана, а сигурносно растојање је минимално 1,25 m. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима ЈП „Електродистрибуција“.

Снабдевање топлотном енергијом

Пре извођења радова на полагању дистрибутивног гасовода, одређује се радни појас за полагање гасовода, у зависности од пречника полиетиленске цеви, врсте и величине ископа, као и од врсте механизације.

Минимална дубина укопавања гасовода износи 0,6 m.

Дистрибутивни гасовод извести од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar.

Дистрибутивни гасовод не полаже се испод зграде и других објеката високоградње. У изузетним случајевима, гасовод се поставља дуж трупа пута уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида дистрибутивни гасовод се поставља на растојање којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви не буде већа од 20°C.

При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 cm, а у изузетним случајевима може бити најмање 20 cm.

При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 20 cm, а при вођењу поред темеља 1,0 m.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6 m до 1,0 m.

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са путевима и улицама износи 1,0 m.

Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев.

При укрштању дистрибутивног гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима угао између осе препреке и осе гасовода мора бити од 60° до 90°C.

При промени правца дистрибутивног гасовода уграђује се цевни лук.

У појасу ширине од 1,0 m од осе гасовода рачунајући од осе цеви, обострано, забрањено је садити растињекоје угрожава безбедност гасовода и растиње које захтева обраду земљишта дубље од 0,5 m.

На дубини од 30 cm од коте терена поставља се изнад гасоводне цеви жута упозоравајућа трака са натписом "Опасност гасовод".

МРС се могу постављати у посебно грађеним зградама, металним орманима на посебним темељима или на отвореном простору (уз обавезно ограђивање). Најмање хоризонтално растојање МРС до објеката износи 10 m, до

ивице пута 5 m, до железничке пруге 10 m и до надземних електроенергетских водова 1,5 x H (висина стуба).

Заштитна ограда мора бити удаљена од спољних зидова МРС најмање 3,0 m и не сме бити нижа од 2,0 m.

МРС за гасни прикључак за радни притисак се до 4 bar се може постављати на зиду објекта који се прикључује или на слободно стојећем стубном носачу.

Услови прикључења на гасоводну мрежу

Снабдевање објекта топлотном енергијом решити прикључењем на будућу дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) пројектовати и градити према условима ЈП „Врбас-Гас“. Нове мерно-регулационе станице ће се градити у складу са енергетским условима дистрибутера на парцелама корисника гаса.

Услови за изградњу телекомуникационе мреже

Прикључење на ТТ мрежу вршиће се према условима ЈП „Телекома Србије“.

- На местима укрштања постојећих телекомуникационих инсталација са пројектованом саобраћајницом, поставити две заштитне ПВЦ цеви Ø 110 mm.
- У случају да се земљани радови изводе на дубини већој од 0,4 m подземне телекомуникационе инсталације морају се заштитити одговарајућим полуцевима.
- Уколико дође до укрштања или паралелног вођења осталих подземних инсталација са телекомуникационим инсталацијама, морају се обезбедити следећа минимална растојања:

врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност (m)	вертикална удаљеност (m)
гасоводи средњег и ниског притиска	0,4	0,4
вреловод	0,5	0,5
електронски кабл до 10 kV	0,5	0,5
електронски кабл преко 10 kV	1,0	0,5
нафтоводне цеви	3,0	0,3
водоводне цеви	0,8	0,4
цевоводи одводне канализације	0,8	0,4

Приликом постављања инсталација све извести у складу са Правилником о захтевима за утврђивање заштитног пијаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио-коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта („Сл. гласник РС“, 16/12).

- Инвеститор је дужан да предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. поднесе захтев за израду техничког решења заштите постојећих телекомуникационих инсталација и њиховог евентуалног измештања.

Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телефонску мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта.

13. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПО ПОЈЕДИНАЧНИМ УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

13.1. Водно земљиште

На водном земљишту забрањена је изградња, сем у следећим случајевима: изградња објеката у функцији водопривреде, одржавања водотока, изградња објеката инфраструктуре у складу са овим планом, изградња објеката за наутику, туризам и рекреацију и изградњу објеката за експлоатацију речног материјала.

Правила грађења и уређења:

Водно земљиште у заштићеној зони водотока канала Дунав-Тиса-Дунав и каналисане реке Јегричке дефинисано је положајем регулационе линије насипа, односно границом водног земљишта утврђеном Законом о водама за нерегулисане делове корита, те се може користити као пашњачка површина.

Дефинисани су следећи услови:

- приликом пројектовања и израде било каквих објеката водити рачуна да се функционалност канала не угрожава;
- код пројектовања објеката у зони канала, водити рачуна да се не омета функционалност и сигурност хидротехничких објеката, као и да се не смањи пловидбена ширина и потенцијални профил канала;
- уз канал се мора оставити слободан појас у ширини од најмање 7,00 m за саобраћај по радно-инспекцијској стази;
- надземни објекти морају бити ван појаса ширине 14,00 m на левој и десној обали канала, а подземни морају подносити оптерећење од тешке грађевинске механизације;
- изградња нових објеката не сме утицати на квалитет воде у каналима, тј. он мора да задовољава карактеристике водотока IIВ категорије.

Основ за реализацију је овај план.

За изградњу објеката у водном земљишту, где је потребно дефинисање јавног земљишта и израда процене утицаја на животну средину, обавезна је израда плана детаљне регулације.

13.2. Грађевинско земљиште у границама грађевинског подручја

Урбанистичка целина насељског центра

Насељски центар конципиран је на ширем простору на два локалитета у оквиру насеља, како би се обезбедили дисперзија садржаја и остварили комфорнији услови за подручја становања. Дефинисани су дуж улица Иве Лоле Рибара (у делу блока број 23 и 25) и Ивана Милутиновића (у делу блока број 48 и блоку 49), на појединачним парцелама. У оквиру ове урбанистичке целине налази се низ објеката као што су месна заједница, полицијска станица, ватрогасни дом и остали објекти јавних служби из области социјалне заштите, здравства, образовања и културе.

*Становање и пословање у оквиру
насељског центра*

Становање је обавезан садржај насељског центра.

Индекс заузетости и индекс изграђености се одређују на нивоу парцеле и на нивоу хомогених целина у одређеним деловима центра. Уз услове који важе за основну намену становања средњих густина (начин изградње, спратност, степен заузетости, намена), посебни услови у зони насељског центра за изградњу стамбених објеката су следећи:

- условљава се да приземље има ванстамбену намену, најмање у уличном делу објекта (не условљава се пословање на свакој парцели али је пожељно стимулисати његов развој),
- дозвољена је промена намена из стамбеног у пословни простор уз услов да делатност не угрожава становање (буком, вибрацијама, непријатним митрисима и сл.),
- минимално учешће становања је 30%.

Објекат вишепородичног становања у блоку број 49 се задржава у потпуности, уз могућност санације и поправке кровних равни. Пожељно је уређење слободних површина у функцији паркирања и уређења зелених и слободних површина. Не постоји потреба за изградњу нових објеката вишепородичног становања.

Објекти који се граде у центру могу бити пословно-стамбени или пословни. У оквиру централних функција пословање је могуће за делатности трговине, угоститељства и услужног занатства које не захтева веће складишне просторе и велики транспорт.

Код пословних садржаја, ако су сви други услови задовољени (противпожарна заштита, стационирање возила, снабдевање), заузетост парцеле може достићи вредност од 100% (препоручује се степен заузетости до 60%), а индекс изграђености зависи од висинске регулације непосредног окружења. Максимална спратност је П+1+Пк.

Јавне службе

Услови уређења јавних служби дефинисани су у складу са поставкама Просторног плана општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 7/11), а њихова структура и карактер утврђује се овим планом на следећи начин:

Социјална заштита (дневни центри)

Социјалне установе приликом реализације усклађују се са режимом изградње окружења, уз поштовање стандарда и норматива за димензионисање.

Максималан стапан заузетости за објекте социјалне заштите је 50%.

Максимална спратност је П+0.

(а) За изградњу дечјег дневног центра, обданишта, меродавни су следећи нормативи за димензионисање објеката и комплекса:

- Јаслени узраст (1-3 године)
Обухват деце 50%
Површина комплекса 25-40 m² по детету
Изграђена површина 6,5-8,0 m² по детету
Слободна површина 25 m² по детету
- За обданишта (3-6 година)
Обухват деце 100%
Површина комплекса 40-50 m² по детету
Изграђена површина 8,0 m² по детету

Слободна површина 25 m² по детету

(б) Нормативи за установе и домове за старе и пензионере су следећи:

- обухват корисника је минимум 50% од укупног броја старих лица у насељу Змајево,
- површина објекта дома за старе и пензионере 20-25 m² по кориснику,
- у свакој месној заједници треба да постоји један клуб за одрасла и стара лица.

Услови су детаљније одређени Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности и нормативима и стандардима за обављање делатности установа социјалне заштите за смештај пензионера и други старих лица („Сл. гласник РС“, бр. 44/93, 60/93, 73/02 и 66/03).

(в) Нормативи за установе и домове за социјалну заштиту деце и омладине су следећи:

- површина објекта 15-17 m² по кориснику,
- површина комплекса 40 m² по кориснику и
- слободна површина 20 m² по кориснику.

Образовање

(а) Предшколска установа

Објекат предшколске установе не постоји, већ се програм предшколског образовања одвија у оквиру комплекса обданишта. Могућа је изградња објекта предшколске установе на посебној катастарској парцели, према следећим условима:

Максимална спратност је П+0.

Површина комплекса 25-40 m² по детету.

Израђена површина 5,5 m² по детету.

Површина комплекса предшколске установе треба да износи 30 m² по детету, односно најмање 20 m² по детету ако се објекат налази у непосредној близини парка, или одговарајуће зелене површине.

(б) Основно образовање (I-VIII разреда)

Комплексе установа образовања, постојеће и планиране, димензионисати према утврђеним нормативима за ову област.

Максималан стапан заузетости је 60%.

Максимална спратност је П+1.

Површина израђеног дела комплекса основне школе треба да износи 8-10 m² по ученику, површина учионице износи 2 m² по ученику, а површина комплекса 15-30 m² по ученику.

Удаљеност од саобраћајница и извора буке је минимално 50,0 m.

Здравствена заштита (здравствена станица)

Служба здравствене заштите у насељу Змајево решена је објектом здравствене станице у улици Ивана Милутиновића. Здравствена служба функционише са 2 лекара опште праксе и са медицинским кадром, као и стоматолошком службом са 1 лекаром и медицинским техничарем. Апотека има 2 запослена фармацеута. Површина објекта је 300 m² и задовољава потребе становништва Змајева.

За постојећу здравствену станицу могуће је планирати реконструкцију и доградњу, у складу са режимом простора у окружењу:

Ближи услови одређени су Правилником о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности („Службени гласник РС“, бр. 2/00).

Промена намене постојећих објеката ради привођења здравственој намени је могућа, у складу са важећим нормативима.

Култура (Дом културе и биоскоп)

Група ових објеката смештена је у делу блока број 23 уз улицу Иве Лоле Рибара. Дом културе обухвата допунске садржаје као што су: библиотека, биоскопска сала, просторије културно уметничког друштва и секције.

Максималан степен заузетости је 70%.

Максимална спратност је П+1.

Основ за реализацију је овај план.

У складу са потребама корисника и просторним могућностима, планом се дозвољава реконструкција, доградња или надоградња постојећих објеката јавних служби до прописаних урбанистичких параметара за основну намену.

Делатности јавних служби

у приватном сектору

Делатности јавних служби (област образовања, здравства, културе и социјалне заштите) могу да се организују и у приватном сектору, као делатности пословања. Као такве, граде се, односно организују, на осталом грађевинском земљишту. Објекти, односно комплекси, морају задовољити критеријуме и нормативе дефинисане за области јавних служби.

Планом дефинисана мрежа објеката јавних служби које обезбеђује држава, односно јавни сектор, представља минимум неопходан да се задовоље основне потребе становништва одређеног подручја. Поред основне мреже која представља минималне потребе дефинисане у складу са нормативима, пожељно је, и треба стимулисати, развијање свих области јавних служби у приватном сектору, које ће битно утицати на побољшање квалитета услуга.

Верски објекти и споменици културе

под претходном заштитом

Концепцијом уређења ове целине утврђују се појединачни објекти православног храма, парохијског дома и споменика културе чији се услови уређења и грађења дефинишу на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

За формирање грађевинске парцеле дефинисани су следећи услови:

- Минимална површина грађевинске парцеле за верске објекте је 800 m². Дозвољава се формирање грађевинске парцеле под објектом, у случају да се објекат налази на планираној површини јавне намене. Минимална површина парцеле која се формира под објектом се не утврђује. Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује.
 - Минимална ширина уличног фронта је 20,0 m.
- Општи услови за изградњу објеката:
- Објекти се граде на планираном грађевинском земљишту у зони насељског центра и зони становања.
 - Минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије (ако се објекат не налази на регулационој линији) је 5,0 m, а максимална је 10,0 m.
 - Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцеле је 6,0 m.
 - Максималан степен заузетости је 50%. Заузетост парцеле може достићи вредност од 100% у случају да се формира грађевинска парцела под објектом.

- За објекте верског храма се не условљава спратност и зависи од висинске регулације непосредног окружења и обликовним захтевима. Дозвољена спратност објеката парохијског дома је П+1.
- Паркинг-површине је могуће обезбедити на површинама јавне намене изван грађевинске парцеле.
- Заступљеност зелених површина на комплексу треба да је минимално 20-25%.

Ограђивање парцеле:

Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине од 1,4 m. Врата и капија на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 1,8 m. Могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Основ за изградњу верских објеката је урбанистички пројекат.

Основ за реконструкцију и адаптацију верских објеката и споменика културе под претходном заштитом је овај план уз прибављање услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

Комуналне површине -пијаца

Површина пијаце налази се у делу блока број 25 на к.п. 1144/3 К.О. Змајево.

У оквиру простора предвидети асфалтни или бетонски плато, на коме ће бити распоређене тезге и киосци, са пратећим зеленим површинама и потребним паркинг простором на јавној површини.

- Максимална спратност је П+0.
- Максимални степен заузетости парцеле 100% (затворени део максимално 70%).
- Дозвољена је изградња монтажне надстрешнице и објеката.

Основ за изградњу и реконструкцију пијаце је урбанистички пројекат.

Урбанистичка целина блока -зоне

Подручје у обухвату плана подељено је на укупно 55 урбанистичке целине блока, у границама постојећих и новоформираних блокова, који садрже зоне са претежном наменом за које важе иста правила уређења и грађења. Поред претежне намене у овим зонама су дозвољене и намене које су компатибилне претежној намени, односно које функционално, амбијентално, еколошки или економски не угрожавају планирано коришћење земљишта.

У складу са одредницама плана зоне су предвиђене за:

- Зона становања

Становање малих густина

Ова зона заступљена је у следећим урбанистичким целинама, блоковима број: 1, 2, 3, 4 (део), 5 (део), 6 (део), 7 (део), 8 (део), 9, 10, 11, 12, 13 (део), 14 (део), 16, 17, 18, 23 (део), 24, 25 (део), 26, 27, 28, 29 (део), 30, 31, 40, 41 (део), 43, 44 (део), 45, 46, 47, 50, 51 (део), 52, 53, 54 и 55 (део).

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле за становање пољопривредног типа је 800 m^2 (стамбени део 300 m^2 и економски део 500 m^2),
- минимална површина парцеле за становање са занатско-услужним делатностима, сервисом и сл. је 400 m^2 ,
- минимална ширина уличног фронта је 12 m (оптимално 15 m).
Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује.

Општи услови за изградњу објеката:

- Максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије (ако се објекат не налази на регулационој линији) је $5,0 \text{ m}$.
- Минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је $0,50 \text{ m}$, а према ближем суседу $3,0 \text{ m}$ (односно $4,0 \text{ m}$ за пољопривредна домаћинства).
- Максималан степен заузетости за стамбени део је 40% (50% за угаоне парцеле).
- Дозвољена спратност објеката је П+1.

Посебни услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

- За пољопривредна домаћинства препоручује се образовање економског дворишта на истој грађевинској парцели које се мора организовати у дубини грађевинске парцеле. Економски објекти јесу објекти за гајење животиња за сопствене потребе, пратећи објекти за гајење домаћих животиња, објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа и други слични објекти на пољопривредном газдинству.
- Други објекат на парцели може бити пратећи или помоћни објекат за потребе становања пољопривредног типа, и то: надстрешница, летња кухиња, гаража, оставе, бунар, септичка јама, цистерне за воду, пушница, сушница, кош, амбар, и сл.
- Максималан степен заузетости за економски део грађевинске парцеле је 70% .
- Дозвољена спратност објеката је П+0.
- Минимално растојање објекта сточне стаје од стамбеног објекта (који се налази на истој или суседној парцели) је 15 m .
- Минимално растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара и сл. (који се налазе на истој или суседној парцели) је 20 m .

Паркирање моторних возила и пољопривредне механизације за сопствене потребе мора се обезбедити на грађевинској парцели. Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,5 m.

Ограђивање парцеле:

Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине од 1,4 m. Врата и капија на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 1,8 m. Могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Архитектонске условљености:

Условљен је кос кров.

Основ за изградњу је овај план.

Основ за реконструкцију и доградњу је овај план уз поштовање свих прописаних максималних урбанистичких параметара.

Становање средњих густина

Ова зона заступљена је у следећим урбанистичким целинама, блоковима број: 6 (део), 13 (део), 14 (део), 41 (део), 42, 48 (део) и 51 (део).

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 400 m²,
 - минимална ширина уличног фронта је 12 m (оптимално 15 m).
- Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује.

Општи услови за изградњу објеката:

- Максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије (ако се објекат не налази на регулационој линији) је 5,0 m.
- Минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је 0,50 m, а према ближем суседу 2,5 m.
- Максималан степен заузетости је 40% (50% за угаоне парцеле).
- Дозвољена спратност објеката је П+1+Пк.
- Паркирање моторних возила за сопствене потребе мора се обезбедити на грађевинској парцели. Најмања дозвољена ширина колског прилаза грађевинској парцели је 2,5 m.

Ограђивање парцеле:

Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине од 1,4 m. Врата и капија на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 1,8 m. Могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини међне линије грађевинске парцеле.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Архитектонске условљености:

Условљен је кос кров или мансардни кров који је уписан у лук. Простор под мансардним кровом мора се решити у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта. Отвори на мансардном крову (прозори, излази у лођу) могу се поставити само на стрмој равни крова.

Основ за реализацију је овај план.

Основ за реконструкцију и доградњу је овај план уз поштовање свих прописаних максималних урбанистичких параметара.

Становање са производњом

Ова зона заступљена је у следећим урбанистичким целинама, блоковима број: 4 (део), 5 (део), 37, 38 и 39.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 1000 m²,
 - минимална ширина уличног фронта је 20 m.
- Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује.

Општи услови за изградњу објекта:

- Максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије је 5,0 m.
- Минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле $\frac{1}{2}$ висине до кровног венца објекта (минимално 4,0 m) од ближег суседа, односно 0,5 m од даљег суседа.
- Максималан степен заузетости је 50%.
- Дозвољена спратност објекта је П+1.
- Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, 1ПМ/70 m² БРГП,
- Заступљеност зелених површина на комплексу треба да је минимално 20-25%.

Ограђивање парцеле:

Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине од 1,4 m. Врата и капија на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 2,2 m.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Архитектонске условљености:

Није дозвољена изградња равних кровова. Ако је спрат објекта намењен становању или се ту налази непроизводни (пословни) простор, условљен је кос кров.

Основ за реализацију је овај план.

Основ за реконструкцију и доградњу је овај план уз поштовање свих прописаних максималних урбанистичких параметара.

У односу на све наведене нумеричке вредности за све видове становања изузетно је дозвољено одступање до 10%. Изузетком се сматрају услови који онемогућавају реализацију према прописаним параметрима због наслеђених

карактеристика величине, положаја и облика парцеле или објеката. Примена коригованих вредности не сме да угрози остале кориснике простора и да их доведе у неповољан положај.

- Зона спорта и рекреације

Ова зона заступљена је у урбанистичкој целини, блоку број 15 (део) и 29 (део).

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 1000 m²,
 - минимална ширина уличног фронта је 20 m.
- Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује.

Општи услови за изградњу објеката:

- Максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије није условљена. Све прилагодити захтевима и потребама за ту врсту објеката.
- Минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле даљег суседа је 0,5 m, а према ближем суседу 2,5 m.
- Максималан степен заузетости је 25% (или 60% рачунајући објекте и спортске терене).
- Дозвољена спратност објеката је П+1.
- Потребан паркинг простор обезбедити унутар грађевинске парцеле.

Ограђивање парцеле:

Ограде према регулационој линији се могу ограђивати зиданом оградом до висине 0,9 m или транспарентном оградом до висине од 1,4 m. Врата и капија на уличној огради се не могу отворити ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле према бочном и задњем суседу могу се ограђивати транспарентном жичаном или дрвеном оградом до висине од 2,2 m.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну и регулациону линију, тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Архитектонске условљености:

Није дозвољена изградња монтажних објеката и равних кровова.

Кота приземља објекта може бити максимално денивелисана +1,20 m од коте тротоара.

За изградњу нових спортско-рекреативних површина обавезна је израда Урбанистичког плана. Дозвољава се реконструкција и доградња постојећих спортско-рекреативних површина у функцији основне намене и то као завршетак започетих целина, до прописаних урбанистичких параметара за ову зону. Основ за реконструкцију и доградњу је овај план.

- Зелене површине

Ова зона заступљена је у следећим урбанистичким целинама, блоковима: 8 (део), 15 (део), 44 (део) и 55 (део).

Садржај и нормативне величине зеленила варирају у зависности од дела насеља у којем се налазе одређене зелене површине. Збир свих зелених површина треба да износи око 40,0 m²/становнику.

У зонама заштитног зеленила оплемениће се простори и смањити негативни утицаји на окружење од јаких ветрова, буке и аерозагађења ваздуха. Могу се градити и уређивати рекреациони терени са неопходним објектима за њихово функционисање и слични садржаји, под условом да не угрожавају коришћење суседних простора и да учешће високог зеленила буде изнад 80%.

У погледу планираних садржаја, осим уређења зеленила, уклањања неадекватног зеленила (шибље, жбуње, коров), формирања уређених зелених површина, предвиђене су и друге мање измене које се односе на подручја уз канал Јегричка.

Све зелене површине би требале да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавог насеља.

Обалу канала Јегричка треба у ширини од најмање 20 m резервисати као зелену површину (рекреација, заштитно зеленило и сл.). Обалу одвојити од простора људских активности са зеленилом висине 1-3 m. Сама обала треба да има травнату вегетацију, чија ширина мора бити у складу са водoprивредним условима, али не може бити ужи од 10 m и не сме бити потпуно засенчен дрворедом. Обезбедити редовно кошење обала.

Формирањем заштитних зелених појасева око насеља одвојиће се урбана средина од других намена, а уједно је то заштита пољопривредног земљишта од даље изградње и омогућавање даљег развоја пољопривреде.

- Комуналне површине

Гробље

Површина гробља обухвата следеће катастарске парцеле: 256, 257/1, 258 и 259 све К.О. Змајево у делу урбанистичког блока број 8 и на катастарској патцели број 1466 К.О. Змајево у делу урбанистичког блока број 41. Функционална подела треба да се састоји од следећих односа:

- 60% намењено гробним местима
- 20% заштитни зелени појас
- 15% површине за саобраћајницу
- 3% трг за испраћај

Димензионисање гробних места по становнику је 2,00 m² нето, одн. 3,40 m² бруто.

Укупну површину гробља допунити зеленилом које треба да је уређено у парковском стилу, а ободом комплекса формирати заштитно зеленило (ширине 10-15 m).

Саобраћајне површине:

- колско-пешачке стазе од 2,5 m до 3,0 m,
- пешачке стазе мин. 1,2 m и
- стазе између гробних места 0,4-0,6 m.

Правила за постављање надгробних споменика:

- Висина надгробних споменика се ограничава на 0,95 m од коте терена.
- Могућа је индивидуална обрада.

Дозвољена је реконструкција и доградња објеката капеле са неопходним пратећим садржајем (занате и сл. у функцији основне намене). Максимална спратност објекта је приземна (високо приземље у случају специфичних захтева).

Светла висина капеле је мин. 3,00 м. Заузетост се не ограничава будући да се ради о специфичној целини.

Основ за реализацију је овај план.

Основ за реконструкцију и доградњу је овај план уз поштовање свих прописаних максималних урбанистичких параметара.

Депонија комуналног отпада

У складу са Националном стратегијом управљања отпадом, на основу члана 13. Закона о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/2009 и 88/2010), и Споразума о међуопштинској сарадњи на реализацији пројекта "Израда локалних планова управљања отпадом у циљу очувања животне средине и одрживог развоја у региону Јужне Бачке", локални план управљања отпадом дефинисаће циљеве управљања отпадом.

Исто тако, треба обезбедити потпуну и трајну санацију и рекултивацију свиох „дивљих“ депонија комуналног отпада, односно епидемиолошку и санитарну заштиту становништва и околине.

У грађевинском подручју забрањена је изградња депоније за анимални отпад, спалионе анималног отпада и сл.

- Радна зона

Ова зона заступљена је у следећим урбанистичким целинама, блоковима број: 19, 20, 21, 22 (део), 32, 33, 34, 35, и 36.

Производња и складиштење

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 1000 м²,
- минимална ширина уличног фронта је 20 м.

Изузетак су комплекси из делатности трговине и саобраћајно-транспортни садржаји где се утврђују следећа правила:

- минимална површина парцеле је 2000 м²,
- минимална ширина уличног фронта је 25 м.

Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује. Дозвољено је одступање до 10% од утврђених правила.

Општи услови за изградњу објеката:

- Максималан степен заузетости је 60%.
- Дозвољена спратност објеката је приземље (ВП) или П+1, а за административне објекте П+2. За карактеристичне објекте¹ се не условљава спратност.
- У спратним деловима могући су конзолни испусти ван минималне грађевинске линије. Растојање основног габарита објекта пословања и линије суседне парцеле је минимум 4,00 м, на једној страни због ватросигурносних услова. Међусобна удаљеност индустријских објеката, објеката мале привреде и складишта са објектима на суседним парцелама не може бити мање од 6,00 м.

¹ Објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба.

- Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу треба да се креће у распону 20-25%.
- Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубини комплекса. Није дозвољена изградња равних кровова.
- Комплекси треба да су ограђени, а ограда да је транспарентна до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања).
- На грађевинској парцели се могу градити други објекти у функцији основне намене до дозвољеног степена заузетости, и то: дозвољава се изградња стамбеног објекта за смештај домара, пратећих и помоћних објеката, комуналних, инфраструктурних објеката и сл.

Основ за реализацију је овај план. За комплексе површине веће од 3 ha, условљава се израда урбанистичког пројекта.

Посебна правила у погледу складишног простора за пријем, чување и испоруку зрнастих пољопривредних култура:

- Сви објекти морају да буду изграђени од чврстог, незапаљивог материјала који спречавају појаву влаге и који се лако чисте и одржавају.
- Затим, објекти морају да имају обезбеђено природно или вештачко осветлење и проветравање и да буду заштићени од уласка птица, инсеката и глодара.
- На парцели мора да постоји објекат- пријемни кош, којим се обезбеђује разврставање зрнастих култура на класе, утврђене у складу са прописом којим се уређује квалитет тих производа.
- Складишни простори за чување зрнастих култура, поред наведеног, морају да имају и:
 - складишни капацитет од најмање 1.500 t;
 - силосне ћелије које су грађевински и технички у функционалном стању;
 - функционалан и еталониран систем за мерење температуре по нивоима силосних ћелија са системом за регистровање мерених података;
 - одговарајућу опрему којом се обезбеђује транспорт ускладиштених зрнастих култура;
 - силосну чистиону опремљену уређајима којима се обезбеђује уклањање лако одвојивих примеса из зрнене масе.

Посебна правила у погледу складишног простора за пријем, чување и испоруку воћних врста:

Објекти за складиштење воћних врста (хладњача) се не могу налазити поред ђубришта, депонија, несанираних нужника, отворених канала, фабрика које испиштају гасове, пару, димове, прашину, у близини других објеката који могу штетно утицати на хигијенске услове у хладњачи, односно хигијенску исправност воћних врста.

Складишни простор за пријем воћних врста обухвата простор на отвореном, који се налази уз хладњачу, са изграђеном надстрешницом одговарајуће дужине којом се обезбеђује заштита од неповољних временских услова, као и задржавања воћних врста што је могуће краће, посебно оних врста

које су осетљиве и које се морају сместити у просторије са контролисаним условима без одлагања.

Складишни простори у којем се врши припрема за чување воћних врста (прање воћних врста за које је то потребно, замрзавање, класификовање) морају да:

- буду изграђени од чврстог, незапаљивог и нетоксичног материјала који спречавају појаву влаге и који се лако чисте и одржавају;
- имају обезбеђене контролисане температурне услове, у зависности од врсте производа и технолошког поступка који се примењује у циљу очувања квалитета и безбедности производа;
- буду заштићени од уласка птица, инсеката и глодара;
- имају обезбеђено природно или вештачко осветљење и проветравање;
- имају тунел за замрзавање;
- имају део којим се обезбеђује разврставање воћних врста на класе, утврђене у складу са прописом којим се уређује квалитет тих воћних врста;

Складишни простори у којем се врши припрема за чување полупрерађених воћних врста морају да:

- буду изграђени од чврстог, незапаљивог и нетоксичног материјала који неће неповољно утицати на квалитет производа и који имају обезбеђену вентилацију, осветљење;
- имају површине зидова од глатког материјала који се лако чисти, дезинфикује и одржава;
- имају коморе за чување;
- имају контролисане температурне услове, у зависности од врсте производа и технолошког поступка који се примењује у циљу очувања квалитета и безбедности производа;
- имају складишни капацитет за чување полупрерађених воћних врста најмање 300 t.

Основ за реализацију је овај план. За комплексе површине веће од 3 ha, условљава се израда урбанистичког пројекта.

Општа правила за обнову, реконструкцију и доградњу на постојећим објектима

Дозвољава се реконструкција и доградња постојећих радних комплекса, а према нормативима и програмима које доносе институције надлежне за њихово уређење, опремање, одржавање и коришћење.

Код постојећих комплекса могућа је изградња, доградња и реконструкција у функцији основне намене и то као завршетак започетих целина.

У свим случајевима могућа су одступања од дефинисаних индекса и степена заузетости до 20%, под условом да се не ремете противпожарни захтеви.

Дозвољена спратност објекта, максимална доградња постојећих објеката, је приземље (ВП) или П+1, за административне објекте П+2 и за карактеристичне објекте² се не условљава спратност.

Кота приземља објекта може бити максимално денивелисана +1,20 m од коте тротоара.

Није дозвољена изградња монтажних објеката и равних кровова. Кровови треба да су нагиба у распону од 10° до 35°.

² Објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба.

Основ за доградњу и реконструкцију комплекса је овај план.

Код промене намене (технолошког процеса) постојећих комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Производња и складиштење са ограниченом изградњом

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 2000 m²,
- минимална ширина уличног фронта је 25 m.

Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује. Дозвољено је одступање до 10% од утврђених правила.

Општи услови за изградњу објеката:

- Максималан степен заузетости је 40%.
- Дозвољена спратност објеката је приземље (ВП) или П+1. За карактеристичне објекте³ се не условљава спратност. Подрумска или сутеренска етажа се не препоручује.
- Минимално растојање грађевинске од регулационе линије је 5,00 m.
- У спратним деловима могући су конзолни испусти ван минималне грађевинске линије. Растојање основног габарита објекта пословања и линије суседне парцеле је минимум 4,00 m, на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 2,00 m на супротној страни. Међусобна удаљеност индустријских објеката, објеката мале привреде и складишта са објектима на суседним парцелама не може бити мање од 6,00 m. Минимално растојање од регулационе линије канала Јегричка је 7,00 m.
- Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу је минимум 50%.
- Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубини комплекса. Није дозвољена изградња равних кровова.
- Комплекси треба да су ограђени, а ограда да је транспарентна до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања).

Општи услови за изградњу других објеката на парцели:

- На грађевинској парцели се могу градити други објекти у функцији основне намене до дозвољеног степена заузетости, и то: дозвољава се изградња стамбеног објекта, пратећих и помоћних објеката, комуналних, инфраструктурних објеката и сл.,
- На парцели може бити саграђен само један стамбени објекат са највише два стана, лоциран на стамбеном делу парцеле. Максимална дозвољена спратност стамбеног објекта је П+Пк (објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе). Висина стамбеног објекта не може прећи 7,00 m (од нивелете до венца). Максималан габарит стамбеног објекта је 200 m². Минимално растојање објекта од бочне међне линије је 5,00 m. Стамбени део парцеле се може ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m или транспарентном оградом висине до 1,80 m. Најмања ширина приступног пута ка стамбеном делу парцеле је 2,50 m.
- На парцели могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности које не угрожавају остале садржаје и то за трговину, угоститељство, и сл. Увођењем допунских делатности у оквиру производње

³ Објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба.

и складишних површина обезбеђује се развој туризма (пре свега, са препознатљивим подручјем канала Јегричка) са понудом уз еко туризам, ловни туризам, аутохтоне домаће кухиње, производњу етно занатских производа и сл.

- Пратећи и помоћни објекти могу се градити без ограничења габарита, као приземни објекти са или без подрума и морају бити изграђени од ватроотпорног материјала. Прљави објекти могу се постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Основ за реализацију је овај план. За комплексе површине веће од 3 ха, условљава се израда урбанистичког пројекта.

Урбанистичка целина бањског лечилишта

Урбанистичку целину бањског лечилишта, која је утврђена у делу блока број 15, чине две потцелине: планирани објекат бање и парковска површина.

Укупна површина урбанистичке целине износи 2,05 ха.

Планом је цела урбанистичка целина дефинисана као површина остале намене. Међутим, с обзиром да је за њену реализацију обавезна израда урбанистичког пројекта, уколико се укаже потреба за издвајање површине јавне намене обавезна је израда плана детаљне регулације.

Препоруке за израду урбанистичког пројекта:

- Неизграђену потцелину бање планирати у функцији лечилишта, одмора и рекреације. Објекат бање планирати уз Улицу Маршала Тита.
- Минимална површина парцеле је 1000 м². Минимална ширина уличног фронта је 25 м.
- Минимално растојање грађевинске од регулационе линије је 5,00 м. Максимална удаљеност грађевинске од регулационе линије је 10,00 м. Све прилагодити захтевима и потребама за ту врсту објеката.
- Минимална удаљеност објекта од бочне границе парцеле је 2,50 м.
- Максималан степен заузетости је 40%.
- Дозвољена спратност објекта је П+1.
- Потребан паркинг простор обезбедити унутар грађевинске парцеле.
- Парковску површину чине: парковско зеленило, цветни партери, пјачета са салетлом, одморишта (платои са клупама за одмор), дечје игралиште, пашачке комуникације, осветљење и евентуално чесма. Услови за уређење зелених површина дати су у одељку „7. Општа правила за уређење зелених површина“.
- Забрањује се изградња стамбених објеката.
- Планиране садржаје је могуће фазно реализовати независно једне од других уз услов да чине архитектонску целину.

Објекат бање могуће је планирати и у оквиру насељског центра и зоне становања, уз услов да је локација добро саобраћајно опслужена и да величина комплекса не прелази 1 ха. За реализацију бање у оквиру ових зона обавезна је израда урбанистичког пројекта у складу са условима који су дефинисани за преовлађујућу намену.

III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овим планом утврђена су правила уређења и правила грађења која представљају основ за издавање информације о локацији и локацијске дозволе, као и за израду пројекта препарцелације, односно парцелације и урбанистичких пројеката за просторе за које они представљају услов за приступање изградњи.

Исто тако, постоји обавеза да се изврше геолошка истраживања терена за сваки објекат у складу са Законом о геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, бр. 44/95 и 101/05).

Минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле за издавање локацијске дозволе дат је у табели по зонама и целинама, директно или по условима које прописује надлежни орган, организација или јавно предузеће.

УРБ. ЦЕЛИНА НАСЕЉСКОГ ЦЕНТРА	САОБРАЋАЈНА. ИНФРАСТР.	ВОДОВОДНА ИНФРАСТР.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА. ИНФРАСТРУКТУРА	КАНАЛИЗАЦИОНА. ИНФРАСТРУКТУРА	ЕЛ.КОМУНИК. ИНФРАСТР.
ЗОНА СТАНОВАЊА	САОБРАЋАЈНА. ИНФРАСТР.	ВОДОВОДНА ИНФРАСТР.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА. ИНФРАСТРУКТУРА		
ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ	САОБРАЋАЈНА. ИНФРАСТР.	ВОДОВОДНА ИНФРАСТР.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА. ИНФРАСТРУКТУРА		
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	САОБРАЋАЈНА. ИНФРАСТР.	ВОДОВОДНА ИНФРАСТР.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА. ИНФРАСТРУКТУРА		
РАДНА ЗОНА	САОБРАЋАЈНА. ИНФРАСТР.	ВОДОВОДНА ИНФРАСТР.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА. ИНФРАСТРУКТУРА		
УРБ. ЦЕЛИНА БАЊСКОГ ЛЕЧИЛИШТА	САОБРАЋАЈНА. ИНФРАСТР.	ВОДОВОДНА ИНФРАСТР.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА. ИНФРАСТРУКТУРА	КАНАЛИЗАЦИОНА. ИНФРАСТРУКТУРА	ЕЛ.КОМУНИК. ИНФРАСТР.

Планирани објекат је неопходно довести до сигурносне коте подземних и површинских вода, уз поштовање регулационо-нивелационог решења површина јавне намене. Кота приземља објекта може бити максимално денивелисана +1,20 m од коте тротоара.

Дозвољава се фазна изградња.

Забрањује се изградња објеката који имају негативан утицај на животну средину, живот и рад људи, а све у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/2004 и 36/2009) и Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, број 11/08).

- Посотјеће стање у плану исказано је на картама:

Карта 01 КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА, ОБУХВАТОМ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА И ПОДЕЛОМ НА ПОСЕБНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ P=1:2500

Карта 02 ПОСОТОЈЕЋА ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА P=1:2500

- Планска решења плана исказана су на картама:

Карта 03 ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА	P=1:2500
Карта 04 ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА САОБРАЋАЈНИМ РЕШЕЊЕМ, РЕГУЛАЦИОНИМ ЛИНИЈАМА И НИВЕЛАЦИОНИМ КОТАМА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	P=1:2500
Карта 05 МРЕЖА И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	P=1:2500
Карта 06 НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА И УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	P=1:2500

Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Змајево израђен је у три примерака у аналогном и у четири примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини општине Врбас, Општинској управи – Одељењу за урбанизам, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине, министарству надлежном за послове урбанизма и Јавном предузећу „Дирекција за изградњу“ Врбас.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе планска решења Плана генералне регулације насеља Змајева („Сл. лист општине Врбас“, број 17/09) која су у супротности са овим планом.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Врбас“.